

**AKAD *MURABAHAH* DI BANK RAKYAT INDONESIA
(BRI) SYARIAH CIREBON INDONESIA: ANALISIS
TERHADAP PRODUK KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR)**

ZIDNY ILMAN NAFI

**JABATAN SYARIAH DAN EKONOMI
AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR
MALAYSIA**

2013

**AKAD *MURABAHAH* DI BANK RAKYAT INDONESIA
(BRI) SYARIAH CIREBON INDONESIA: ANALISIS
TERHADAP PRODUK KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR)**

ZIDNY ILMAN NAFI

**DISERTASI INI DIKEMUKAKAN UNTUK
MEMENUHI KEPERLUAN BAGI IJAZAH
SARJANA SYARIAH
(SECARA KURSUS DAN PENYELIDIKAN)**

**JABATAN SYARIAH DAN EKONOMI
AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR
MALAYSIA**

2013

UNIVERSITI MALAYA

PERAKUAN KEASLIAN PENULISAN

Nama: ZIDNY ILMAN NAFI (No. K.P/Pasport: U564718)

No. Pendaftaran/Matrik: 16A100066

Nama Ijazah: IJAZAH SARJANA SYARIAH

Tajuk Kertas Projek/Laporan Penyelidikan/Disertasi/Tesis ("Hasil Kerja ini"):

AKAD MURABAHAH DI BANK RAKYAT INDONESIA (CBRI)
SYARIAH CIREBON INDONESIA : ANALISIS TERHADAP PRODUK
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Bidang Penyelidikan: EKONOMI ISLAM

Saya dengan sesungguhnya dan sebenarnya mengaku bahawa:

- (1) Saya adalah satu-satunya pengarang/penulis Hasil Kerja ini;
- (2) Hasil Kerja ini adalah asli;
- (3) Apa-apa penggunaan mana-mana hasil kerja yang mengandungi hakcipta telah dilakukan secara urusan yang wajar dan bagi maksud yang dibenarkan dan apa-apa petikan, ekstrak, rujukan atau pengeluaran semula daripada atau kepada mana-mana hasil kerja yang mengandungi hakcipta telah dinyatakan dengan sejelasnya dan secukupnya dan satu pengiktirafan tajuk hasil kerja tersebut dan pengarang/penulisnya telah dilakukan di dalam Hasil Kerja ini;
- (4) Saya tidak mempunyai apa-apa pengetahuan sebenar atau patut semunasabahnya tahu bahawa penghasilan Hasil Kerja ini melanggar suatu hakcipta hasil kerja yang lain;
- (5) Saya dengan ini menyerahkan kesemua dan tiap-tiap hak yang terkandung di dalam hakcipta Hasil Kerja ini kepada Universiti Malaya ("UM") yang seterusnya mula dari sekarang adalah tuan punya kepada hakcipta di dalam Hasil Kerja ini dan apa-apa pengeluaran semula atau penggunaan dalam apa jua bentuk atau dengan apa juga cara sekalipun adalah dilarang tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis dari UM;
- (6) Saya sedar sepenuhnya sekiranya dalam masa penghasilan Hasil Kerja ini saya telah melanggar suatu hakcipta hasil kerja yang lain sama ada dengan niat atau sebaliknya, saya boleh dikenakan tindakan undang-undang atau apa-apa tindakan lain sebagaimana yang diputuskan oleh UM.

Tandatangan Calon

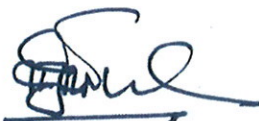


Tarikh

1 - 7 - 2013

Diperbuat dan sesungguhnya diakui di hadapan,

Tandatangan Saksi



Tarikh

2 - 7 - 2013

Nama:
Jawatan:

PROF. DR JONI TAMKIN BIN BORHAN
KETUA
JABATAN SYARIAH DAN EKONOMI
AKADEMI PENGAJIAN ISLAM
UNIVERSITI MALAYA

ABSTRAK

Kajian ini bertajuk tentang “Akad *Murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”. Dalam kajian ini, pengkaji membahas tentang pandangan ulama-ulama Fiqh dan para ahli ekonomi Islam tentang akad *murābahah* ditinjau dari teori dan amalannya. Kemudian pengkaji pula membahas tentang bagaimana aplikasi dan penentuan margin keuntungan pada akad *murābahah* dalam produk kredit pemilikan rumah di Bank BRI Syariah Cirebon. Dan membahas pula tentang risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah dan bagaimana penyelesaiannya. Selanjutnya, dalam penelitian ini pengkaji menggunakan penyelidikan perpustakaan dan penyelidikan lapangan untuk melengkapi data pada pembahasan selanjutnya. Kajian lapangan itu, pengkaji memfokuskan kepada Bank BRI Syariah Cirebon dengan menggunakan metode dokumentasi, metode temu bual, sedangkan untuk metode analisis data, pengkaji menggunakan kaedah induktif dan kaedah deduktif. Pengkaji melakukan penyelidikan di bank BRI Syariah Cirebon, yakni: kajian yang telah didapati di Bank BRI Syariah Cirebon adalah mengenai latar belakang dan Sejarah berdiri sampai produk-produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Cirebon. Kajian selanjutnya fokus mengenai bentuk akad *murābahah* pada KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, berawal dari prosedur permohonan pelaksanaan *murābahah* sampai mengenai margin keuntungan pada akad *murābahah* terhadap KPR. Setelah itu, pengkaji menganalisa bagaimana Aplikasi *Murabahah* itu dan bagaimana metode pembahagian margin keuntungan antara pihak bank dan pelanggan itu. Dan pengkaji menganalisa apa sahaja risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah ini dan bagaimana penyelesaiannya. Setelah pengkaji menganalisa lebih mendalam ternyata didapati bahawa Bank BRI Syariah Cirebon dalam amalannya tentang akad *murābahah* terhadap KPR telah selari dengan apa yang di asaskan oleh syariah.

ABSTRACT

This research is titled “ The Murabaha Agreement in BRI Sharia Cirebon Indonesia: The Analysis of Home Ownership Loan Product (KPR)”. In this research, the author talks about the view of fiqh scholars and Islamic Economists about the contract of murabaha in terms of theory and deeds. Then the author also talks about the application and determination of the profit margin on the Murabaha Contract in Home Ownership Loan Product (KPR) at BRI Sharia Cirebon, and also talks about the risks faced by BRI Sharia Cirebon in Home Ownership Loan Product (KPR) and how to solve it. More over, the author conducted a field research to complete the data in further discussion. For the field research, the author use the documentation review and interview methods in BRI Sharia Cirebon. The reviews that have been found in BRI Sharia Cirebon is the background and history of BRI Sharia Cirebon and the growth of all the products and services offered by BRI Sharia Cirebon. Further research focusing on the Murabaha Contract in Home Ownership Loan Product (KPR) at BRI Sharia Cirebon, begins from the procedure of the murabaha application until the profit margin of the Murabaha Contract in Home Ownership Loan Product (KPR). After that, the author analyze about the application and the method of the distribution of the murabaha profit margin between the bank and the customer. After analyzing more in depth, the author apparently found that the application and the deeds of the murabaha contract in BRI Sharia Cirebon is in accordance with the sharia principles.

PENGHARGAAN

Segala puji dan syukur kehadiran Allah s.w.t yang Maha Pemurah Lagi Maha Penyayang. Salawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi besar kita Muḥammad s.a.w keluarganya dan juga para sahabatnya *amīn ya rabbal ‘alamīn*.

Pada ruangan yang sempit ini, penulis mengambil kesempatan untuk mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan kepada Profesor Dr. Joni Tamkin Borhan, selaku penyelia dan Ketua Jabatan Syariah dan Ekonomi APIUM. Penulis ucapkan ribuan terimakasih atas segala tunjuk ajar, nasihat, masa, tenaga dan waktu yang telah beliau luangkan guna membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan dan menyempurnakan penulisan disertasi yang sederhana ini.

Jutaan terimakasih juga penulis sampaikan kepada seluruh pensyarah Akademi Pengajian Islam beserta semua kakitangannya atas segala bantuan, sarana dan tunjuk ajarnya terutama kepada Pengarah Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur, Malaysia.

Pada ruang ini penulis mengucapkan ribuan terimakasih kepada kedua orang tua penulis, Bapak Adang Djumhur Salikin dan Ibu Engkun Kurnia, semoga segala tunjuk ajar dan didikan beliau selama ini menjadi amalan jariah bagi keduanya sepanjang hayat. Kalaupun tanpa bimbingan daripadanya, mustahil penulis dapat menginjakkan dan merasakan pendidikan sampai saat ini dan dapat menyelesaikan sekolah pada tingkatan sarjana ini.

Tidak ketinggalan juga jutaan terimakasih penulis ucapkan kepada istriku tercinta, Nisa Sholihah yang tabah dan sabar menunggu, mendampingi penulis

selama melaksanakan studi, juga proses penulisan disertasi ini, untuk anakku tersayang Muhammad Azhfar Nafi, kamu adalah kekuatan baruku untuk dapat melangkah lebih tinggi lagi, serta adik-adik penulis, Fadla Tsania Agustia, Nanda Tsalisa Karunia dan Dinnda Arba Fauzia, serta mertua penulis Ibu Siti Jaya Rahmah dan seluruh keluarga besar penulis, terimakasih atas segala support yang diberikan kepada penulis.

Penulis sampaikan juga terima kasih kepada teman-teman Blok 21-7-4 Bukit angkasa fadli cs dan blok 55-2-17 pantai indah, pak asra, bung nasrul amin dan pak paturahman yang sedang berjuang menyelesaikan studi di Universiti Malaya dan juga pak ahmad yani. Penulis berharap kepada Allah s.wt. agar segala kebaikan yang telah mereka berikan mendapat balasan setimpal daripada Allah s.w.t. *Jazākum Allah khairān kathīran.*

Kuala Lumpur, 26 Jun 2013

Nama,

Zidny Iman Nafi

DAFTAR ISI

Abstrak	ii
Abstract	iii
Penghargaan	iv
Daftar Isi	vi
Senarai Jadual	ix
Senarai Rajah	x
Senarai Kependekan	xi
Panduan Transliterasi	xiii

BAB I: PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Kajian	1
1.2. Permasalahan Kajian	4
1.3. Persoalan Kajian	4
1.4. Objektif Kajian	4
1.5. Kepentingan Kajian	5
1.6. Skop Kajian dan Pembatasan Masalah	5
1.7. Pengertian Tajuk	6
1.8. Metodologi Kajian	
1.8.1. Penyelidikan Perpustakaan	7
1.8.2. Penyelidikan Lapangan	8
1.8.2.1. Metode Pengumpulan data	8
1.8.2.1.1. Kaedah Temu Bual	8
1.8.2.1.2. Kaedah Dokumentasi	9
1.8.2.2. Metode Analisis Data	9
1.9. Kajian Lepas	10
1.10. Sistematik Penulisan	20

BAB II: MURĀBAḤAH DALAM MŪAMALAT ISLAM

2.1. Pengenalan	23
2.2. Pengertian <i>Murābaḥah</i>	23
2.3. Dalil-dalil yang Berkaitan dengan <i>Murābaḥah</i>	28
2.4. Rukun dan Syarat Akad <i>Murābaḥah</i>	30
2.5. Bentuk Pelaksanaan <i>Murābaḥah</i> di Perbankan Syariah	36
2.6. Risiko <i>Murābaḥah</i>	38
2.7. Hal-hal yang Menyebabkan <i>Murābaḥah</i> Fasid dan Batal	41
2.8. Kesimpulan	42

BAB III: PROFIL BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) SYARIAH CIREBON INDONESIA

3.1. Pengenalan	44
3.2. Sejarah Penumbuhan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	44
3.3. Visi dan Misi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	
3.3.1. Visi	46
3.3.2. Misi	46
3.4. Logo Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	47
3.5. Modal Saham Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	47
3.6. Carta Organisasi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	
3.6.1. Struktur Organisasi	48
3.6.2. Susunan Tugas	49
3.7. Produk dan Perkhidmatan yang Ditawarkan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	
3.7.1. Produk yang Bersifat Perniagaan	51
3.7.2. Produk yang Bersifat Pembiayaan	55
3.8. Prestasi Terkini Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	60
3.9. Asas dan prinsip Akad Pembiayaan Syariah pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	63
3.10. Kesimpulan	65

BAB IV: ANALISIS AKAD MURĀBAĤAH DI BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) SYARIAH CIREBON INDONESIA

4.1. Pengenalan	67
4.2. Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara <i>Murābaĥah</i> di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	
4.2.1. Produk-produk dalam Pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon	67
4.2.2. Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon	68
4.2.3. Bentuk Akad <i>Murābaĥah</i> pada KPR di Bank BRI Syariah Cirebon	74
4.2.4. Penentuan Margin Keuntungan dan Proses Pembayaran dalam KPR secara <i>Murābaĥah</i> di Bank BRI Syariah Cirebon	76
4.2.5. Risiko yang dihadapi oleh Bank dalam Pembiayaan KPR secara <i>Murābaĥah</i> di Bank BRI Syariah Cirebon	78
4.3. Analisis Akad <i>Murābaĥah</i> dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara <i>Murābaĥah</i> di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia	
4.3.1. Analisa Akad <i>Wakalah</i> dan Akad <i>Murābaĥah</i> pada Bank BRI Syariah Cirebon	81
4.3.2. Analisis terhadap Penentuan Margin Keuntungan dan Proses Pembayaran KPR secara <i>Murābaĥah</i> di Bank BRI Syariah Cirebon	85
4.3.3. Analisis terhadap Risiko-risiko pada Bank BRI Syariah Cirebon dalam Akad <i>Murābaĥah</i> terhadap KPR	88
4.4. Kesimpulan	94

**BAB V:
PENUTUP**

5.1. Pengenalan	97
5.2. Rumusan Kajian	97
5.3. Cadangan	99
5.4. Penutup	103
BIBLIOGRAFI	104
LAMPIRAN	109

SENARAI JADUAL

Jadual 3.1: Daftar Pemegang Saham PT. Bank BRI Syariah	
Per 31 Disember 2010	48
Jadual 3.2: Perkembangan Produk-produk dalam Jumlah Pembiayaan	
yang diberikan oleh Bank BRI Syariah Cirebon	60
Jadual 4.1: Syarat Dokumen Pelanggan	70
Jadual 4.2: Baki Cicilan <i>Murābahah</i> di Bank BRI Syariah Cirebon	80

SENARAI RAJAH

Rajah 4.1: Skim akad wakalah pada KPR	75
Rajah 4.2: Skim transaksi pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon	75

SENARAI KEPENDEKAN

BBA	: <i>Bay' Bithaman Ājil</i>
BIMB	: Bank Islam Malaysia Berhad
BMT	: Baitul Mal Wat-Tamwil
BRI	: Bank Rakyat Indonesia
BUS	: Bank Umum Syariah
c.	: Cetakan
DSN	: Dewan Syariah Nasional
Ed.	: <i>Editor</i> (Penyunting)
et al.	: <i>et alia</i> (dan lain-lain)
H	: Hijriah
h.	: halaman (muka surat)
hh.	: halaman-halaman
HR	: Hadis Riwayat
Ibid	: <i>Ibidem</i> (pada tempat yang sama)
IDR	: Indonesia Rupiah
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
j.	: Jilid
Jil.	: Jilid
Juz.	: Juzu'
KKB	: Pemilikan Kendaraan Bermotor
KLM	: Pemilikan Logam Mulia
KMG	: Pemilikan Multi Guna
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KTP	: Kartu Tanda Pengenal (kad pengenalan)

KUH	: Kitab Undang-undang Hukum
LKS	: Lembaga/Institusi Kewangan Syariah
M.	: Masehi
MUI	: Majelis Ulama Indonesia
No.	: Nombor
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak
Op.Cit	: <i>Opera Citato</i> (dalam karya/rujukan yang dirujuk sebelum)
PT	: Perseroan Terbatas/syarikat
Q.S	: Qur'an Surah
r.a	: <i>Raḍīya Allah 'anhu</i>
RP	: Rupiah (mata wang Indonesia)
s.a.w	: <i>Ṣalallahu 'Alaihi wa Sallam</i>
s.w.t	: <i>Subḥānahu wa Ta'ālā</i>
Sdn.Bhd.	: Sendirian Berhad
SIUP	: Surat Izin Usaha Perdagangan
t.p	: Tanpa Penerbit
t.t	: Tanpa Tahun Penerbitan
t.t.p	: Tanpa Tempat Penerbitan
TDP	: Tanda Daftar Perusahaan (Syarikat)
terj.	: Terjemah
UU	: Undang-undang
UUS	: Unit Usaha Syariah
Vol.	: Volume

PANDUAN TRANSLITERASI

Penukaran dari tulisan Arab ke tulisan Rumi dalam disertasi ini adalah berdasarkan transliterasi yang telah ditetapkan oleh Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya di dalam buku panduan penulisan tesis/disertasi Ijazah Tinggi keluaran 2001.

KONSONAN			
Huruf Arab	Transkripsi Rumi	Huruf Arab	Transkripsi Rumi
ا, ء	a, ' (Hamzah)	ض	ḍ
ب	b	ط	ṭ
ت	t	ظ	ẓ
ث	th	ع	‘
ج	j	غ	gh
ح	ḥ	ف	f
خ	kh	ق	q
د	d	ك	k
ذ	dh	ل	l
ر	r	م	m
ز	z	ن	n
س	s	هـ	h
ش	sh	و	w
ص	ṣ	ي	y
		ة	h

VOKAL			
Vokal Panjang		Vokal Pendek	
Huruf Arab	Huruf Rumi	Huruf Arab	Huruf Rumi
آ	ā	ا	a
و	ū	u	u
ي	ī	ي	i

DIFTONG	
Huruf Arab	Huruf Rumi
أو	aw
أي	ay
يـ	iy/ī
وـ	uww

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Kajian

Sejarah penumbuhan dan perkembangan perbankan syariah di Indonesia berawal dari kesadaran masyarakat Indonesia yang majoritinya beragama Islam untuk memiliki sistem perbankan iaitu sistem perbankan Islam. Sejarah ini bermula pada 1 November 1991 yang diawali dengan penumbuhan Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang mula beroperasi pada 1 Mei 1992.¹ Bank Muamalat ini adalah sebuah institusi Perbankan syariah yang bergerak dalam mengurus dana masyarakat dengan menjunjung tinggi etika bisnis yang berorientasi kepada kemaslahatan,² dan memberi perkhidmatan perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang bersumber kepada al-Qur'an dan al-Hadis.

Kewujudan perbankan syariah di Indonesia adalah salah satu alternatif untuk setiap orang Islam untuk mengurus niaga dengan sistem perbankan yang berdasarkan atas prinsip syariah dan meninggalkan sistem perbankan konvensional yang mengamalkan riba. Ini adalah kerana Allah SWT telah jelas melarang mengamalkan riba dan al-Qur'an menekankan kenyataan bahawa bunga tidak menambahkan kekayaan individu atau negara tetapi sebaliknya mengurangkannya. Firman Allah bermaksud:³

"Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar ia menambahkan harta manusia, maka riba itu tidak menambahkan pada sisi Allah".

(Terjemahan al-Qur'an, Surah al-Rum 30:39)

¹ *Annual Report Bank Muamalat 2010*, h. 43.

² *Ibid.*, h. 51.

³ Afzal-ur-Rahman, (1976), *Economic Doctrines of Islam*, Vol. III, Islamic Publications Limited, Lahore. h. 64. Lihat pula Afzal-ur-Rahman, (1991), *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid III, Dewan Bahasa dan Pustaka Kementerian Pendidikan Malaysia Kuala Lumpur. h. 53.

Seterusnya, Dalam kehidupan, setiap manusia mempunyai keperluan yang mesti dipenuhi. Yang paling mendasar iaitu mempunyai keperluan primer. Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu keperluan primer yang paling mendasar untuk manusia, tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat untuk berlindung. Selain itu rumah pula sebagai tempat untuk berinteraksi dan bersosialisasi dalam lingkungan dan masyarakatnya.

Kesanggupan masyarakat untuk memiliki rumah baik secara tunai mahupun kredit tidak terlepas dari seberapa besar pendapatan yang diterima oleh masyarakat. Oleh kerana itu, bank-bank menawarkan bentuk produk yang ditawarkan untuk memiliki rumah, iaitu dengan produk kredit pemilikan rumah (KPR) yang telah ditawarkan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, yang selanjutnya akan kita sebut dengan Bank BRI Syariah Cirebon.

Dalam menjalankan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank syariah mencuba mengelakkan sistem yang ada pada perbankan konvensional dan menggali prinsip-prinsip transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan bersumber pada al-Qur'an dan al-Hadits. Adapun produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini adalah Produk akad *Murābahah*, *Istisna*, *Ijārah* dan *Musyārahah Mutanāqishah*.

Bank BRI Syariah Cirebon adalah merupakan salah satu Bank Syariah di Indonesia yang beroperasi dengan menawarkan akad *murābahah* iaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank BRI Syariah Cirebon ini menawarkan produk kredit pemilikan rumah (KPR) dengan akad *murābahah*.

Secara etimologi, *murābahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologi, *murābahah* adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli. Dalam amalan perbankan syariah, *murābahah* juga dalam konsepnya sama dengan jenis *al-bay' bithaman ājil* atau *mu'jal* (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan).⁴ Oleh itu, *murābahah* merupakan transaksi jual beli, di mana bank bertindak sebagai penjual dan pelanggan sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determined return*).

Dengan sistem *murābahah* yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak Bank BRI Syariah Cirebon mesti memaklumkan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari pemaju kepada pelanggan KPR syariah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan. Selain itu, Bank BRI Syariah Cirebon dalam melakukan pembiayaan KPR ini, tidak hanya menggunakan akad *murābahah* sahaja, akan tetapi menggunakan akad *wakalah* pula. Pelanggan memohon kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk mewakili pembelian rumah iaitu kredit pemilikan rumah (KPR) kepada pemaju. Setelah Bank BRI Syariah Cirebon melakukan akad *wakalah* untuk pembiayaan KPR ini, Bank BRI Syariah Cirebon pula melakukan akad *murābahah* dengan pelanggan.

Berdasarkan perkara di atas, penulis sangat berminat untuk meneliti dan mengkaji perkara ini lebih jauh, sehingga penulis mengemukakan tajuk seperti berikut: “Akad *Murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”.

⁴ Adiwarman Karim, (2004), *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Dua, Jakarta: Raja Grafindo Persada, h.88.

1.2. Permasalahan Kajian

Berdasarkan latar belakang di atas, pengkaji ingin mengetahui tentang produk kredit pemilikan rumah yang menggunakan akad *murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon. Kajian ini menganalisis aplikasi akad *murābahah*, khususnya pada produk kredit pemilikan rumah di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia.

1.3. Persoalan Kajian

Kajian ini berusaha untuk menjawab beberapa persoalan yang berhubungan kait dengan Akad *Murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon: Analisis Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Adapun beberapa persoalan kajian ini ialah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pandangan ulama-ulama fiqh dan para ahli ekonomi Islam tentang akad *murābahah* ditinjau dari teori dan amalannya?
- b. Bagaimana aplikasi dan penentuan margin keuntungan pada akad *murābahah* dalam produk kredit pemilikan rumah di Bank BRI Syariah Cirebon?
- c. Apakah risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah?

1.4. Objektif Kajian

Dalam setiap penelitian ataupun pembahasan tentu sahaja ada objek yang ingin dicapai oleh penulis baik itu secara am ataupun secara khusus. Adapun objektif kajian yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

- a. Menjelaskan dan mengkaji tentang akad *murābahah* menurut pandangan para ulama-ulama fiqh dan para ahli ekonomi Islam.

- b. Menganalisis bagaimana aplikasi dan penentuan margin keuntungan pada akad *murābahah* dalam produk kredit pemilikan rumah di Bank BRI Syariah Cirebon.
- c. Menganalisis risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah dan bagaimana penyelesaiannya.

1.5. Kepentingan Kajian

Adapun kepentingan kajian yang ingin dicapai oleh penulis adalah:

- a. Menjelaskan Akad *murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang boleh menjadi rujukan kepada pelbagai pihak khususnya pengkaji bidang muamalat dan perbankan Islam.
- b. Dapatan penyelidikan mengesahkan bahawa kontrak *murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia adalah selaras dengan prinsip muamalat Islam.

1.6. Skop Kajian dan Pembatasan Masalah

Dalam disertasi ini, penulis membahas dan menganalisa tentang *murābahah* menurut hasil pemikiran dan hasil kajian para ulama fiqh dan para ahli ekonomi Islam. Kemudian penulis pula membahas tentang aplikasi dan penentuan margin keuntungan pada akad *murābahah* dalam produk kredit pemilikan rumah di Bank BRI Syariah Cirebon. Kemudian penulis juga membahas tentang risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah.

Untuk tujuan kajian disertasi ini, penulis membatasi kajiannya iaitu:

- a. Pelaksanaan *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah di Bank BRI Syariah Cirebon sahaja dan pengkaji mengkaji kepada bank itu bermula daripada tahun 2010-2011, kerana Bank BRI Syariah Cirebon mula beroperasi pada tahun 2009.
- b. Penelitian dilakukan pada Bank BRI Syariah Cirebon sahaja.
- c. Pengkaji melakukan temu bual kepada pengarah, kakitangan Bank BRI Syariah Cirebon mengenai aplikasi dan bagaimana menentukan margin keuntungan dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah.
- d. Pengkaji melakukan temu bual kepada pengarah, kakitangan Bank BRI Syariah Cirebon mengenai risiko-risiko yang dihadapinya dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah.

1.7. Pengertian Tajuk

Akad *murābahah* adalah penjualan dengan harga yang sama dengan modal disertai tambahan keuntungan.⁵

Bank BRI Syariah Cirebon adalah Cawangan PT. Bank BRI Syariah yang terletak di bandar Cirebon, Jawa Barat, Indonesia, yang ditubuhkan pada tanggal 19 Disember 2008 setelah adanya penandatanganan akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bhd., dan mula beroperasi pada tanggal 1 Januari 2009.⁶

⁵ Wahbah al-Zūhailī (1997), *Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*. Beirut: Dār al-Fikr, j. 5, h. 3765.

⁶ Temubual dengan Cik Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 24 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon. Lihat pula *Annual Report BRI Syariah 2010*, h. 7.

Analisis adalah eksplotasi atau pengadunan data.⁷ Adapun dalam kamus dewan, analisis ialah penyelidikan atau menghuraikan sesuatu permasalahan, persoalan atau keadaan dalam kajian yang dianalisis untuk mengetahui berbagai aspeknya secara terperinci, jelas dan mendalam.⁸

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu kemudahan kredit yang diberikan oleh perbankan (bank) kepada para pelanggan perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁹

1.8. Metodologi Kajian

Metodologi adalah suatu ilmu, cara, atau metode untuk mengadakan penyelidikan. Ada beberapa metode dalam penyelidikan yang digunakan dalam menjalankan kajian ilmiah ini adalah penyelidikan perpustakaan dan penyelidikan lapangan.

1.8.1. Penyelidikan Perpustakaan

Penyelidikan perpustakaan digunakan dalam semua bab yang maksud tujuannya adalah untuk melengkapi dan mengesahkan data yang diperoleh dari penyelidikan lapangan. Penyelidikan di perpustakaan ini penulis mencari sumber-sumber data yang boleh dilihat dari sudut keauthoritiannya iaitu:

Sumber yang berauthoriti, antaranya ialah tulisan-tulisan ulama fiqh, seperti hasil tulisan al-Imām al-Syāfi‘ī, al-Imām Abū Ḥanīfah, al-Imām Mālik, al-Imām Aḥmad Ibn Hānbal, dan tulisan-tulisan ulama yang telah dikenali, seperti: Ibn Qudāmah, Ibn Rusyd, Ibn Mājah. Demikian juga hasil tulisan dari mereka yang telah

⁷ Idris Awang (2009), *Penyelidikan Ilmiah Amalan dalam Pengajian Islam*, c. 1, Selangor, Shah Alam: Kamil & Shakir Sdn. Bhd. h. 108.

⁸ *Kamus Dewan* (2005), edisi. 4, c. 1. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 5.

⁹ Dalam artikel dengan tema Pengertian KPR, <http://www.marketingsakti.com/seputar-kpr/pengertian-kpr.html> diakses pada 18 Januari 2012.

banyak membuat kajian secara intensif dalam bidang ekonomi Islam, seperti: M. Abdul Mannan, Taqiyuddin an-Nabhani, M. Umer Chapra dan Abdullah Saeed.

1.8.2. Penyelidikan Lapangan

Penyelidikan lapangan yang telah dilakukan oleh pengkaji untuk melengkapi pembahasan bab tiga dan empat. Pengkaji melakukan penyelidikan pada bulan Februari – Mac 2012 di pejabat Bank BRI Syariah Cirebon. Dalam kerja lapangan, pengkaji langsung melakukan penyelidikan di Bank BRI Syariah Cirebon, agar memperoleh sumber data yang sah dan mampu dipertanggungjawabkan kebenarannya. Manakala, untuk pengumpulan data tersebut, pengkaji menggunakan beberapa metode atau kaedah penyelidikan lapangan, iaitu:

1.8.2.1. Metode Pengumpulan Data

Bahawa dalam hal ini, penulis berkeinginan untuk mendapatkan data kualitatif yakni data dalam bentuk maklumat yang terhasil dari sumber-sumber yang dikenal pasti sesuai dengan kajian yang sedang dikaji dan walaupun dalam data kualitatif ini terdapat bentuk angka tetapi bukan hasil daripada kaedah perhitungan melainkan hasil daripada sumber tertentu.¹⁰ Maka penulis memakai beberapa kaedah yang dipakai dalam kajian adalah sebagai berikut:

1.8.2.1.1. Kaedah Temu Bual

Dalam temu bual ini, pengkaji melakukan temu bual dengan secara rasmi dan tidak rasmi dengan pengarah dan kakitangan yang mengurus tentang pembiayaan *murābahah* pada Bank BRI Syariah Cirebon tentang soalan-soalan mengenai aplikasi dan penentuan margin keuntungan dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah dan risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank tersebut dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah dan bagaimana penyelesaiannya.

¹⁰ Idris Awang, (2009), *Penyelidikan Ilmiah Amalan Dalam Pengajian Islam*, c.1, Selangor, Shah Alam: Kamil & Shakir Sdn. Bhd, h. 68.

Temu bual ini dibuat pada bulan Februari - Mac 2012 di pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

1.8.2.1.2. Kaedah Dokumentasi

Kaedah ini digunakan oleh pengkaji untuk mengumpulkan data-data yang sudah berlangsung pada masa yang sudah lepas. Jadi pengkaji menyelidiki data-data yang masih ada dan yang berkaitan dengan kajian yang pengkaji buat mengenai akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah di Bank BRI Syariah Cirebon. Pengkaji juga mendapatkan maklumat dokumen rasmi melalui laman web Bank BRI Syariah tersebut.

1.8.2.2. Metode Analisis Data

Setelah data itu terkumpul, maka data-data tersebut perlu diolah, dianalisis dan dibandingkan dengan maklumat-maklumat baru yang ditemukan dalam kajian yang tengah berlangsung, agar tidak terjadi kesalahan-kesalahan teknikal dalam melakukan analisis data. Disebabkan data yang terkumpul itu adalah data kualitatif maka penulis membagi kaedah dalam analisa data ini sebagai berikut:

1. Kaedah Induktif adalah kaedah untuk proses pemahaman masalah kajian atau mencari penyelesaiannya berlaku secara generatif atau berterusan di mana maklumat dikumpul dan terus dikumpul sehingga terjawab masalah itu atau dirumuskan penyelesaiannya. Kaedah ini digunakan untuk menganalisis pemahaman masalah kajian di dalam bab 2 dan bab 3 iaitu tentang akad *murābahah* dan pelaksanaan akad *murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon.
2. Kaedah Deduktif adalah bahawa kaedah ini diguna pakai untuk melaksanakan kajian. Kaedah ini mungkin merupakan kaedah yang sedia ada yang boleh dikaitkan dengan masalah yang sedang dikaji. Begitu juga, kaedah ini boleh difahami secara mendalam kemudian disesuaikan atau dipadankan dengan

masalah kajian untuk membentuk kerangka bagi menanganinya. Kaedah ini diguna pakai untuk menganalisis akad *murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon terhadap produk kredit pemilikan rumah (KPR).

1.9. Kajian Lepas

Setakat penelitian terhadap kajian lepas, tidak terdapat kajian yang membincangkan tentang akad *murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tetapi cukup banyak kajian yang membincangkan tentang akad *murābahah* ini, baik dalam bentuk jurnal, buku-buku, tesis maupun disertasi. Di samping itu, cukup banyak pula kajian yang membincangkan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kajian-kajian tersebut antara lain:

Yang berkaitan dengan akad *murābahah*, iaitu:

Joni Tamkin bin Borhan¹¹ membincangkan tentang legitimasi *Bay' al-Murābahah* dalam undang-undang perdagangan Islam serta perkara-perkara yang berkaitan dengannya seperti syarat-syarat barang, kos asal barang yang dibayar oleh penjual dan margin keuntungan yang dibayar oleh pembeli. Beliau mendedahkan bahawa *bay' al-Murābahah* ialah penjualan sesuatu barang kepada pembeli dengan kos asal barang tersebut dicampur keuntungan yang dipersetujui kedua-dua belah pihak. Pembayaran harga boleh dilakukan secara tunai atau bertangguh. Beliau memberikan contoh tentang mekanisme pelaksanaan *bay' al-Murābahah* akan tetapi belum menyentuh pelaksanaannya pada mana-mana institusi kewangan atau perbankan Islam tertentu.

¹¹ Joni Tamkin bin Borhan, (1998), "Bay' al-murābahah in Islamic Commercial Law", *Jurnal Syariah*, Bil 6, Januari 1998, h. 53-58.

Ubay Harun¹² mengatakan bahwa *murābahah* yang diterapkan dan digunakan dalam bentuk produk perbankan syariah didasarkan kepada prinsip jual beli yang dalam istilah fiqh Islam disebut dengan *bay' al-Murābahah*, di mana dalam *bay' al-Murābahah* ini merupakan salah satu bentuk dari *bay' al-amānah*, *bay' at-tauliyyah*, iaitu menjual barangan dengan harga pokok tanpa mengambil keuntungan.

Asmi Nur Siwi Kusmiyati,¹³ mengulas tentang amalan pembiayaan *murābahah* pada BMT di Yogyakarta dari aspek risiko-risiko yang berkaitan dengan pembiayaan *murābahah*, bagaimana BMT di Yogyakarta dalam mengurus risiko yang berkaitan dengan pembiayaan *murābahah* dan menjelaskan perspektif syariah terhadap amalan pembiayaan *murābahah* pada BMT di Yogyakarta. Berdasarkan maklumat dari kaedah dokumentasi dan temubual. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif. Objek yang menjadi sasaran penelitian adalah risiko akad dalam pembiayaan *murābahah* secara konsep dan aplikasi pada BMT-BMT di Yogyakarta. Hasil kajiannya mendapati bahawa isu utama adalah setiap BMT mendapati risiko dalam pembiayaan akad ini.

Wardah Yuspin,¹⁴ menjelaskan tentang penerapan prinsip syariah dalam pelaksanaan akad *murābahah* ini, telah sesuai dengan hukum-hukum syarak. Objektif yang dikaji iaitu tentang akad *murābahah* dilihat dari KUH Perdata, Hukum Adat dan Hukum Islam. Berdasarkan maklumat dari kaedah pengumpulan data. Hasil kajiannya mendapati bahawa isu utama adalah berkaitan dengan pelaksanaan

¹² Ubay Harun, (2006), "Murābahah dalam Perspektif Fiqh dan Sistem Perbankan Islam", *Jurnal Hukum Islam*, Vol. V, No. 3. Julai 2006, h. 355.

¹³ Asmi Nur Siwi Kusmiyati, (2007), "Resiko Akad dalam Pembiayaan Murābahah pada BMT di Yogyakarta (Dari Teori ke Terapan)", *Jurnal Ekonomi Islam La Riba*, Vol. I, No. 1.2007.

¹⁴ Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murābahah", dalam website http://eprints.ums.ac.id/335/1/4._WARDAH_YUSPIN.pdf, pada 05 Februari 2011.

perbankan syariah tidak dibenarkan bertentangan dengan hukum positif yang ada iaitu hukum Adat, hukum perdata¹⁵ dan hukum Islam.

Nur Kholis,¹⁶ menjelaskan tentang konsep akad *murābahah* sebagai salah satu instrumen pembiayaan dalam transaksi Islam dan pelaksanaannya di Baitul Mal Wattamwil (BMT). Di antara pembahasannya adalah menjelaskan tentang *murābahah* sebagai salah satu instrumen pembiayaan Islam. Mendedahkan tentang sejarah dan perkembangan BMT di Yogyakarta Indonesia. BMT adalah sebuah institusi kewangan mikro Islam yang bertubuhkan oleh individu atau kelompok masyarakat untuk mengembangkan usaha-usaha produktif dan pelaburan dalam meningkatkan aktiviti ekonomi pengusaha kecil berdasarkan prinsip syari'ah dan prinsip koperasi. Metode yang dipakai iaitu memakai kaedah teoritikal, metode ini digunakan untuk mengenalkan konsep pembiayaan *al-murābahah* secara teori. Memakai metode kaedah empirical untuk membuktikan keselarian pelaksanaan instrument pembiayaan murabahah oleh BMT Yogyakarta.

Maszlee Malik,¹⁷ menjelaskan tentang *talfiq* dan pengaplikasiannya dalam bidang muamalat, khususnya pada produk *Bay' al-Murābahah li al-amir bi al-Syira'* di BIMB. Kajian ini mendapati wujudnya unsur-unsur *Talfiq* yang tidak dibenarkan ulama dalam pengalaman produk *Bay' al-Murābahah li al-Amir bi al-Syira'* di BIMB, iaitu diantaranya yang pertama iaitu persoalan pengambilan cagaran oleh pihak BIMB terhadap aset dari pelanggan sebelum kontrak *Bay' al-Murābahah li al-*

¹⁵ Menurut Prof. Subekti, S.H.: hukum perdata dalam erti yang luas meliputi semua hukum “privat materii”, iaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan. Lihat P.N.H. Simanjuntak (2009), *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, h. 7.

¹⁶ Nur Kholis, (2006), *Murābahah Sebagai Instrumen Pembiayaan Islam: Konsep Dan Pelaksanaannya di Baitul Mal Wattamwil (BMT) Yogyakarta Indonesia*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Bahagian Pengajian Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

¹⁷ Maszlee Malik, (2004), *Hukum Talfiq Dalam Muāmalat: Kajian Terhadap Bay' al-Murābahah li al-Amir bi al-Syira' di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam, Univesiti Malaya, Kuala Lumpur.

Amir bi al-Syira' yang menjadikan barang belian itu dimiliki oleh pelanggan. Yang kedua iaitu persoalan BIMB mewakili pihak pelanggan untuk menjalankan urusan pembelian bagi pihak BIMB dengan pihak ketiga.

Mazran Bin Mohd Nazim¹⁸ membincangkan mekanisme pembiayaan tanpa riba yang diamalkan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB). Dua mekanisme yang dibincangkan adalah *al-Murābahah* dan *al-bay' bi-thaman Ājil*. Pembincangannya mencakupi keseluruhan konsep tersebut dari perspektif Islam dan pengamalannya dalam operasi Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB).

Masriadi,¹⁹ menjelaskan dan menganalisis tentang peranan dari amalan perbankan Islam dalam pembiayaan industri kecil dan sederhana di Kota Pekanbaru, Riau, Indonesia, dengan menggunakan instrumen *murābahah*. Kajian ini juga menjelaskan tentang konsep dan perkembangan industri kecil dan sederhana di Indonesia.

Muhammad Abdul Mannan (1970) dalam bukunya *Islamic Economic: Theory And Practice*, menjelaskan tentang perbankan yang bebas bunga dalam Islam. Di antara pembahasannya adalah prinsip *muḍārabah*, *musyārahah* dan *murābahah* sebagai dasar penumbuhan perbankan Islam di negara-negara Islam.

Muhammad Najīb Hamādī al-Jaw'anī,²⁰ menerangkan tentang ketetapan-ketetapan dalam hukum Islam, kriteria-kriteria dalam ekonomi Islam, di dalamnya terdapat jual beli dan perdagangan. Dan menurut Muhammad Najīb Hamādī al-

¹⁸ Mazran Bin Mohd Nazim, (2001), *Mekanisme Al-Murābahah dan Al-Bay' Bi-Thaman Ājil dalam Sistem Pembiayaan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

¹⁹ Masriadi (2010), *Peranan Perbankan Islam dalam Pengembangan Industri Kecil dan Sederhana di Kota Pekanbaru, Riau: Analisis Terhadap Instrumen Murābahah*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

²⁰ Muhammad Najīb Hamādī al-Jaw'anī (2005) *Ḍawābiṭ al-Tijārah fī al-Iqtisādī al-Islāmī*. Beirut: Dār al-Kutub al- 'Ilmiyyah.

Jaw'anī bahawa akad *murābahah* tidak sah apabila akad penjualan yang pertama itu terjadi kefasidan atau rosak. Menurutnya, yang dapat menyebabkan akad *murābahah* tidak sah iaitu dalam penentuan harganya tidak jelas tidak diberitahukan harga asal.²¹

Adiwarman A. Karim,²² mendedahkan tentang Islam dan perbankan, sejarah perbankan Islam, teori pertukaran dan teori percampuran, akad-akad bank syariah, produk dan perkhidmatan perbankan syariah, pembiayaan *murābahah* dan *isthisnā'*, pembiayaan *ijārah* dan IMBT, pembiayaan *muḍārabah*, jenis-jenis pembiayaan syariah, pengurusan risiko bank syariah, penetapan margin keuntungan dan nisbah bagi hasil pembiayaan, studi kasus teknik distribusi bagi hasil dana pihak ketiga, akuntansi pembiayaan bank syariah, giro syariah,²³ tabungan syariah, deposit²⁴ syariah, perancangan perjanjian pembiayaan pada bank syariah.

Muhammad Jaward Mughniyah,²⁵ menerangkan tentang produk-produk dalam perbankan syariah, diantaranya adalah *murābahah* dan bahagian-bahagiannya, *muḍārabah*, *musyārahah* dan lain sebagainya.

Zaharuddin Abd Rahman²⁶ mengulas berkenaan *murābahah*, khususnya yang membahas dari aspek teori, aplikasi dan isu dalam perbankan Islam semasa serta membahas pula pelaksanaan *murābahah* oleh institusi kewangan Islam beserta ilustrasi, huraian isu fiqh dan ulasan masalah-masalah semasa yang berkaitan dengan *murābahah*. Penulis pula

²¹ *Ibid.*, h.99.

²² Adiwarman A. Karim (2010) *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Edisi Keempat. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

²³ Giro adalah simpanan dana yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan penggunaan cek, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan. Lihat: *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (2006), edisi revisi, Jakarta: CV. Gaung Persada. h. 453.

²⁴ Deposit adalah simpanan dana berterusan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada masa tertentu berdasarkan perjanjian pelanggan dengan bank. Lihat: *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (2006), edisi revisi, Jakarta: CV. Gaung Persada. h. 451.

²⁵ Muhammad Jawad Mughniyah (1965), *Fiqh Imām Ja'far al-ṣādiq*. Bairut: Dār al-Malāyīn.

²⁶ Zaharuddin Abd Rahman (2009), *Murābahah Teori, Aplikasi dan Isu dalam Perbankan Islam Semasa*, Selangor Darul Ehsan: Dolphin Press Sdn Bhd.

menjelaskan tentang kontrak dalam muamalat Islam serta membicarakan hukum komoditi *murābahah* antara Bank Islam dan Bank Konvensional.

Rachmat Syafei,²⁷ menjelaskan tentang fiqih Muamalah. Di antara pembahasannya adalah tentang harta, akad (*perikatan/ Perjanjian*), bai' (*jual beli*) *murābahah*, Khiyār, sewa-menyewa, pinjam- meminjam (*'āriyah*), rahn, syirkah dan lain-lain. Selain itu, beliau menuliskan soal-soal agar pembaca lebih memahami daripada isi buku tersebut.

Muhammad Syafi'i Antonio (2001) *Bank Syariah suatu pengenalan umum: edisi khusus*, menjelaskan tentang Islam sistem hidup yang lengkap dan universal, riba dan permasalahan keuangan, prinsip dan landasan dasar produk bank syariah, berhubungan dengan bank syariah dan perkembangan bank syariah. Dalam bukunya, beliau mendedahkan lebih spesifik tentang produk-produk pada perbankan syariah termasuk akad *murābahah*.

Yūsuf al-Qaraḍāwī,²⁸ menerangkan tentang pembiayaan *murābahah*, kaedah-kaedah hukum muamalat, dan membahas permasalahan-permasalahan dalam fiqih yang masih diperdebatkan, diantaranya tentang jual beli, riba, muamalah.

Muhammad Syafi'i Antonio,²⁹ mendedahkan tentang Islam dan perbankan Syariah, menurut beliau, Islam adalah satu sistem hidup yang lengkap dan universal. Selain itu pula, beliau mendedahkan tentang riba dan bunga, membahas prinsip-prinsip dasar perbankan syariah, membahas tentang sistem operasional dan aplikasi akad-akad syariah dalam perbankan, baik berkaitan dengan produk penghimpunan dana mahupun pembiayaan, dan membahas pula aspek-aspek pendukung sistem

²⁷ Rachmat Syafei (2001) *Fiqih Muamalah untuk UIN, STAIN, PTAIS dan Umum*. Bandung: Pustaka Setia.

²⁸ Yūsuf al-Qaraḍāwī (2001), *Bay' al-Murābahah Li al-Am'r bi al-Syirā'*. Beirut: Risālāh Publisher.

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio (2001) *Islamic Banking Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

perbankan syariah, dan menguraikan peran ulama dan umara dalam pengembangan perbankan syariah.

Basri Ibrahim³⁰ mengupas tentang isu-isu muamalat semasa yang dimuatkan dalam buku *al-Mu'āmalat al-Māliyyah al-Mu'āṣirah fī Daw'i al-Fiqh wa al-Sharī'ah* bagi melihat isu-isu tersebut dengan keadaan perkembangan masa kini atau sebaliknya. Di dalam jurnalnya pula, pengkaji menerangkan tentang penetapan masa dalam kontrak *al-Muḍārabah* dan jual beli dengan harga tangguh (*al-Bay' bi Thaman Ājil*). Dan hasil kajiannya mendapati bahawa dapat dirumuskan, Qal'ahjī mengambil pendekatan-pendekatan seperti berikut: 1. Meraikan kekuatan dalil daripada Nas al-Qur'an, al-Sunnah dan Pandangan Ulama yang Muktabar. 2. Mengutamakan kemudahan kepada Umat Islam. 3. Meraikan situasi darurat. Dan 4. Mengutamakan kemaslahatan Umat Islam.

Mohd Yahya Mohd Hussin, Fidlizan Muhammad, Salwa Amirah Awang, dan Nor 'Azzah Kamri,³¹ menerangkan tentang sistem perbankan Islam di Malaysia, konsep syariah yang digunakan dalam pembiayaan perbankan Islam. Fokus utama kajian ini adalah untuk mengetahui jenis kontrak utama yang cenderung dan sering digunakan dalam pembiayaan produk-produk perbankan Islam di Malaysia dari tahun 2007 hingga tahun 2008. Jenis kontrak utama ini dapat dikenal pasti melalui analisis pertumbuhan nilai dan ajakan bersih dengan menggunakan teknik - pergeseran-saham/pembagian (*shift-share*). Dan hasil kajiannya mendapati bahawa terdapat beberapa kontrak pembiayaan yang kehilangan nilai kompetitif seperti kontrak *al-Bay' bi Thaman Ājil*, dan *Muḍārabah*. Dan berdasarkan teknik

³⁰ Basri Ibrahim, (2009), "Analisis Isu-isu Muāmalat Semasa dalam Buku *al-Mu'āmalat al-Māliyyah al-Mu'āṣirah* oleh Qal'ahjī", *Jurnal Syariah*, Jil. 17, Bil. 2 (2009), h. 373-408.

³¹ Mohd Yahya Mohd Hussin, et.al, (2010), "Daya Saing dan Ajakan (*Shift*) dalam Jenis Kontrak Pembiayaan Perbankan Islam", *Jurnal Syariah*, Vol. 18, No. 1 (2010), h. 123-136.

pergeseran-pembagian (*shift-share*) untuk sepanjang tempoh kajian (2007-2008), didapati kontrak pembiayaan berasaskan konsep *Mudārabah*, *Ijārah* dan *Musyārakah* telah banyak digunakan oleh bank-bank perdagangan Islam di Malaysia dari aspek nilai pertumbuhan untuk setiap kontrak syariah yang digunakan.

Yang berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah, iaitu:

Putri Ari Winarni,³² mengkaji tentang perhitungan suku bunga KPR sebelum dan sesudah adanya krisis ekonomi global dan faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat suku bunga KPR. Objektif kajiannya iaitu mengenalpasti tindakan yang dilakukan bank jika terjadi kredit tertunggak dalam pelunasannya. Berdasarkan maklumat dari kaedah pengumpulan data dengan menggunakan data sekunder dan data primer dan menggunakan kaedah dokumentasi. Hasil kajiannya mendapati bahawa isu utama adalah krisis ekonomi global berpengaruh pada penetapan suku bunga KPR pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero).

Peter,³³ membandingkan antara pengiraan ansuran KPR Konvensional dan KPR syariah. Objektif iaitu mengenalpasti perhitungan ansuran KPR konvensional dan KPR syariah. Berdasarkan maklumat dari kaedah pengumpulan data dan kaedah analisis data. Hasil kajiannya mendapati bahawa isu utama adalah dengan KPR syariah ini dapat menjadi alternatif yang menguntungkan dari perkongsian antara bank dan pelanggan.

³² Putri Ari Winarni, "Analisis Perbandingan Penetapan Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sebelum dan Sesudah Adanya Krisis Ekonomi Global Studi Kasus Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Bhd", dalam website http://www.gunadarma.ac.id/library/articles/graduate/economy/2009/Artikel_21205530.pdf, pada 27 Januari 2011.

³³ Peter, "Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional Dengan KPR Syariah", dalam website <http://Majour.Maranatha.Edu/Index.Php/Jurnal-Manajemen/Article/View/205>, pada 27 Januari 2011.

Helmi Haris,³⁴ menjelaskan tentang formula suatu inovasi produk perbankan iaitu produk pembiayaan pemilikan rumah (KPR). Objektif dari kajian ini adalah mengenalpasti KPR di perbankan syariah. Berdasarkan maklumat dari data sekunder dan kaedah pengumpulan data. Hasil kajiannya mendapati bahawa isu utama adalah perbezaan penggunaan skim fiqh dalam pembiayaan pemilikan rumah oleh bank-bank syariah di Indonesia memiliki nilai positif dan negatif.

Budi Santosa,³⁵ menjelaskan tentang perkembangan sistem kerja bisnis KPR di Indonesia serta analisis mengenai prospek perkembangan semasa. Objektif dari kajian ini iaitu mengenalpasti prospek KPR. Berdasarkan maklumat dari kaedah pengumpulan data dan kaedah analisis data. Hasil kajiannya mendapati bahawa isu utama adalah produk KPR memiliki sistim kerja yang secara konsisten lebih menguntungkan bagi perkembangan perbankan semasa.

Mohd Sollehudin Bin Shuib,³⁶ menerangkan pelaksanaan pembiayaan perumahan secara *Musyārahah Mutanāqishah* dalam amalan perbankan Islam di Malaysia. Kajian ini pula menganalisis dan membuat suatu perbandingan tentang pelaksanaan pembiayaan secara *Musyārahah Mutanāqishah* pada empat bank di Malaysia, iaitu Kuwait Finance House Malaysia Berhad (KFHMB), Citibank Malaysia Berhad, RHB Islamic Berhad (RHBIB) dan Maybank Islamic Berhad (MIB). Dan dalam kajian ini pula mencuba memahami secara teori konsep *Musyārahah Mutanāqishah* dan menganalisa perbandingan antara produk pembiayaan perumahan secara *Musyārahah Mutanāqishah* dengan produk-produk pembiayaan

³⁴ Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)", dalam website <http://journal.uui.ac.id/index.php/JEI/article/viewFile/1050/975>, pada 27 Januari 2011.

³⁵ Budi Santosa, "Menyorot Prospek Kredit Pemilikan Rumah", dalam website <http://www.bni.co.id/Portals/0/Document/Ulasan%20Ekonomi/Prospek%20KPR.pdf>, pada 08 Februari 2011.

³⁶ Mohd Sollehudin Bin Shuib, (2010), *Musyārahah Mutanāqishah Dalam Amalan Perbankan Islam Di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

perumahan secara *Bay' al-istisna*, *bay' bithaman Ājil*, konvensional dan *bay' al-Murābahah*.

Hanira Hanafi dan Nor Hasniah Kasim³⁷ mengkaji tentang konsep *bay' Bithaman Ājil* (BBA) untuk pembiayaan perumahan yang masih dalam pembinaan. Namun dengan konsep ini, banyak isu projek perumahan yang terbengkalai. Dan pengkaji mencuba mencadangkan sama ada cara pembiayaan perumahan berkonsepkan BBA sesuai dengan keadaan sekarang (iaitu pembiayaan rumah dalam pembinaan) atau mungkin lebih sesuai untuk rumah yang berkonsepkan bina dan jual. Dan dalam jurnal ini pula peneliti membandingkan akad istisna dengan akad *bay' bithaman Ājil* (BBA). Berdasarkan maklumat dari kaedah pengumpulan data. Hasil kajiannya mendapati bahawa akad istisna ini lebih sesuai diterapkan dalam pembiayaan perumahan ini.

Nora Yusma Binti Mohamed Yusop,³⁸ menganalisis sumbangan serta peranan yang dimainkan oleh instrumen kewangan Islam terhadap pembangunan sosioekonomi masyarakat terutamanya masyarakat miskin di Malaysia. Dan menunjukkan institusi kewangan bukan bank iaitu Koperasi Islam dan juga syarikat perumahan, Teras Dara Konsortium Sdn.Bhd melaksanakan pembiayaan perumahan secara Islam dan faktor-faktor yang mendorong kepada pengenalan mekanismenya. Dan kajian ini pula membincangkan mekanisme pembiayaan tanpa riba yang diamalkan oleh institusi kewangan Islam di Malaysia. Antara mekanisme utamanya adalah *al-bay' bithaman Ājil*, *murābahah* dan *musyārakah mutanāqishah*. Perbincangannya mencakup kepada keseluruhan konsep tersebut dari perspektif

³⁷ Hanira Hanafi, and Nor Hasniah Kasim, (2006), "Islamic House Financing: The Ability Of Istisna Compared to Bay' Bithaman Ājil (BBA)", *Jurnal Syariah*, 14 (1). h. 35-52. ISSN 0128-6730.

³⁸ Nora Yusma Binti Mohamed Yusop, (2004), *Pembangunan Sosioekonomi Menurut Perspektif Ekonomi Islam: Kajian Terhadap Peranan Teras Dara Konsortium SDN. BHD dalam Pembiayaan Perumahan di Wilayah Pahang Tenggara*. Disertasi Sarjana Pengajian Islam. Bagian Pengajian Bersama. Akademi Pengajian Islam. Universiti Malaya. Kuala Lumpur.

Islam dan pengamalannya dalam operasi Sistem Perbankan Islam dan Institusi Kewangan Islam di Malaysia.

Mohd Bashir Bin Omar³⁹ mengkaji segi aspek perjanjian jual beli rumah berdasarkan perspektif undang-undang muamalah Islam. Dalam disertasinya pengkaji mencuba melihat perspektif Islam terhadap perjanjian ini. Dan mencuba menjelaskan kefahaman, perbincangan fiqh tentang akad jual beli dan pelaksanaannya dalam bentuk perjanjian jual beli rumah terutamanya akad *bay' bithaman Ājil (BBA)*. Dan andaian dalam kajian ini ialah pelaksanaan skim BBA tidak menepati hukum muamalat dan dilaksanakan tanpa melihat kepada keperluan ijtihad yang sebenar-benarnya.

Dari tinjauan penulisan yang telah dikemukakan, kajian ini nampak sekali perbezaannya. Kajian ini selain dilakukan di tempat berbeza, oleh kerana itu penulis juga memfokuskan kepada akad *murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon pada produk kredit pemilikan rumah. Dengan kata lain, kajian ini hendak menganalisis secara mendalam mengenai akad *murābahah* pada produk KPR ini.

Kajian ini diharapkan dapat memberikan kejelasan dan informasi kepada masyarakat terhadap permasalahan ini.

1.10. Sistematik Penulisan

Dalam penulisan hasil penyelidikan ini, pengkaji berpandukan kepada *Buku Panduan Penulisan Tesis atau Disertasi Ijazah Tinggi Akademi Pengajian Islam Universiti Malaya*. Manakala penggunaan tata bahasa dan perkataan Melayunya, pengkaji merujuk kepada *Kamus Dewan Bahasa dan Pustaka*. Pengkaji akan

³⁹ Mohd. Basyir Bin Omar, (2002), *Perjanjian Jual Beli Rumah Mengikuti Perspektif Undang-undang Muamalah Islam*. Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Undang-undang, Bahagian Pengajian Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

membahagi penulisan disertasi ini kepada lima bab pembahasan, di mana setiap bab mempunyai titik penekanan pembahasan mengenai topik-topik tertentu, seperti berikut:

Bab I: Pendahuluan. Bab ini berisi latar belakang kajian, permasalahan kajian, persoalan kajian, objektif kajian, kepentingan kajian, skop kajian dan pembatasan masalah, pengertian tajuk, metodologi kajian, kajian lepas dan sistematik penulisan.

Bab II: Murābahah dalam Mūamalat Islam. Bab ini berisi delapan sub bab, iaitu pengenalan, pengertian *murābahah*, dalil-dalil yang berkaitan dengan *murābahah*, rukun dan syarat akad *murābahah*, bentuk pelaksanaan *murābahah* di perbankan syariah, risiko *murābahah*, hal-hal yang menyebabkan *murābahah* fasid dan batal, dan sub bab yang terakhir iaitu kesimpulan.

Bab III: Profil Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia. Pada bab ini ada sub bab yang akan diterangkan, iaitu: pengenalan, sejarah penumbuhan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, visi dan misi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, Logo Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, modal saham Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, carta organisasi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, Produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, prestasi terkini Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, asas dan prinsip akad pembiayaan syariah pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, dan kesimpulan.

Bab IV: Analisis Akad Murābahah Di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia. Dalam bab ini ada beberapa yang akan dijelaskan dimulai dengan Pengenalan. Pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) secara *murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, dengan sub

bab; produk-produk dalam pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, prosedur pelaksanaan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, bentuk akad *murābaḥah* pada KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, penentuan margin keuntungan dan proses pembayaran dalam KPR secara *murābaḥah* di Bank BRI Syariah Cirebon, risiko yang dihadapi oleh bank dalam pembiayaan KPR secara *murābaḥah* di Bank BRI Syariah Cirebon. Dan pada sub bab analisis akad *murābaḥah* dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) secara *murābaḥah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, menerangkan iaitu analisis akad *wakalah* dan akad *murābaḥah* pada Bank BRI Syariah Cirebon, analisis terhadap penentuan margin keuntungan dan proses pembayaran KPR secara *murābaḥah* di Bank BRI Syariah Cirebon, dan analisis terhadap risiko-risiko pada Bank BRI Syariah dalam akad *murābaḥah* terhadap KPR, dan kesimpulan.

Bab V: Penutup. Berisi tentang pengenalan dan rumusan kajian, kemudian penulis memberi beberapa cadangan dan penutup.

BAB II

MURĀBAḤAH DALAM MUĀMALAT ISLAM

2.1. Pengenalan

Undang – Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI)¹ Tahun 2003 tentang haramnya bunga Bank menjadi momentum bermunculannya bank yang berprinsip syariah di Indonesia. Sebagai pelengkap, Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah memberikan dasar hukum kepada praktik perbankan syariah di Indonesia.

Banyak produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dalam melayani masyarakat, seperti *Mudārabah*, *Mushārah*, *Wadī'ah*, dan *Murābahah* seperti yang akan kita bahas.

2.2. Pengertian *Murābahah*

Murābahah berasal dari kata Bahasa Arab *al-ribḥ* (*keuntungan*), daripada kata kerja bahasa Arab *rābaḥa*, *yurābiḥu*, *murābaḥatan*. Kata kerja asalnya iaitu daripada *fi'il thulāthī mujarad* iaitu *rābaḥa*. Dan dalam kamus *Lisān al-'Arab*, perkataan *al-ribḥu*, *al-rābaḥu* dan *al-rābbāhu* membawa maksud yang sama iaitu pertambahan (*keuntungan*) dalam perniagaan.² Dan ia dibentuk dengan wazan mufa'alat yang mengandung erti saling. Oleh kerananya, secara bahasa *murābahah* bererti saling memberikan keuntungan.³ Secara istilah *murābahah* dapat didefinisikan dengan

¹ MUI adalah Lembaga dan Organisasi keIslaman di Indonesia. MUI juga merupakan lembaga yang memberikan fatwa terhadap halal dan haram atau sah atau tidaknya secara syar'i (Hukum Islam) dalam permasalahan-permasalahan syariah atau muamalat.

² Ibn Manẓūr (1954), *Lisān al-'Arab*, jil. 4. Kaherah: Al-Dār al-Miṣriyyah li al-Ta'lif wa al-Tarjamah, h. 268.

³ Atang abd. Hakim (2011), *Fiqh Perbankan Syariah*. Bandung: PT Refika Aditama, h. 225.

redaksi yang berbeza-beza. Menurut Adiwarman A. Karim, *murābahah* (*al-bai‘ bi thaman ājil*) lebih dikenal sebagai *murābahah* sahaja. *Murābahah*, yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya.⁴ Aḥmad al-Syaisy al-Qaffāl mengatakan, *al-murābahah* ialah tambahan terhadap modal (*الزيادة على رأس المال*).⁵ Bagi Sayid Sābiq, *murābahah* ialah penjualan barangan seharga pembelian disertai dengan keuntungan yang diberikan oleh pembeli, ertinya ada tambahan harga dari nilai harga beli. Ibn Qudāmah mengertikan *murābahah* sebagai suatu bentuk urusanniaga penjualan sesuatu barangan dengan harga modal serta menambah keuntungan yang diketahui.⁶ Menurut Ibn Rusyd, *murābahah* iaitu akad penjualan barangan antara pemilik barangan dan pembeli dengan tambahan keuntungan sejumlah yang dipersetujui bersama antara pemilik barangan dan pembeli.⁷ Sementara menurut al-Syīrāzī, *murābahah* ialah akad penjualan di mana penjual memberitahu harga barangan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan atas keduanya (antara penjual dan pembeli).⁸

Pakar ekonomi Islam Indonesia, Syafi’i Antonio, menyatakan bahawa *murābahah* adalah jual beli barangan pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli jenis ini, penjual harus memberitahu harga barangan yang penjual beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁹

⁴ Adiwarman A. Karim (2010), *Bank Islam Analisis Fiqih dan Kewangan*, Edisi Keempat. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, h. 98

⁵ Syaif al-Dīn Abī Bakr Muḥammad Ibn Aḥmad al-Syasy al-Qaffāl, *Huliyat al-‘Ulama fī Ma‘rifat al-Madhāhib al-Fuqaha*, J. IV, h. 287.

⁶ Ibn Qudāmah (1972), *Al-Mughnī wa al-Syarḥ al-Kabīr*, jil. 4. Beirūt: Dār al-Kutub al-‘Arabī, h. 102.

⁷ Ibn Rusyd (1984), *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*. Lahore: Vol II, h. 161.

⁸ Abū Ishāq Ibrāhīm ‘Alī Ibn Yūsuf al-Firūzābādī al-Syīrāzī (1994), *al-Muhadhdhab fī Fiqh al-Madhab al-Imām al-Syāfi‘ī*, Beirut: Dār al-Fikr, h. 400.

⁹ M. Syafi’i Antonio (2001), *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, h. 101.

Dengan kata lain, transaksi *murābahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan tertentu.¹⁰

Murābahah dapat diertikan dengan jual beli yang dilakukan dengan cara memberitahukan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan. Pada amalan perbankan syariah, dalam produk *murābahah*, bank syariah membeli barangan yang diperlukan pelanggan kemudian menjualnya kepada pelanggan yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dengan pelanggan.

Menurut Fuad Al-Omar & Mohammed Abdel-Haq dalam bukunya yang berjudul *Islamic Banking Theory*, *murābahah* secara harfiah bererti penjualan atas keuntungan. Secara teknis, *murābahah* merupakan kontrak penjualan di mana penjual memberitahu harga dan keuntungannya. Sebagai teknik pembiayaan, *murābahah* melibatkan permintaan oleh pelanggan kepada bank untuk membayar barangan tertentu untuk pelanggan tersebut. Bank melakukan hal tersebut untuk keuntungan tertentu di atas harga yang telah diputuskan di awal. Keabsahan akad *murābahah* dipersoalkan oleh ramai pihak kerana kemiripannya dengan riba.¹¹ Namun menurut al-Imām al-Nawawī, beliau menyatakan bahawa *murābahah* adalah sah menurut hukum tanpa ada bantahan.¹²

Pada asasnya prinsip *murābahah* merupakan konsep jual beli barangan di antara dua pihak. Menurut konsep ini kedua-dua pihak bersetuju menjual dan membeli pada suatu tingkat harga yang didalamnya terkandung segala kos barangan

¹⁰ Wahbah al-Zūhailī (1997), *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*. Beirut: Dār al-Fikr, j. 5, h. 3765.

¹¹ Fuad Al-Omar & Mohammed Abdel-Haq (1996), *Islamic Banking Theory*, London: Oxford University Press. h. 15.

¹² Abū Zakariyyā Yaḥyā bin Syarf al-Nawawī (t.t.), *Rawḍah al-Ṭālibīn*. Al-Maktab al-Islāmi li al-Thāba' wa al-Nasyr, h. 526.

dan juga keuntungannya. Di dalam konsep ini penjual akan membeli barangan sama ada di dalam bentuk bahan mentah, mesin, dan peralatan lain-lain yang dikehendaki oleh pembeli atau pengguna dan kemudian barangan ini akan dijual kepada pengguna pada harga yang lebih tinggi dari harga belian asal. Konsep ini juga dikenali sebagai konsep *mark-up price* atau harga yang dinaikkan.

Sekiranya konsep ini digunakan, maka bank Syariah (Islam) tidak lagi menggunakan konsep kongsi-sama keuntungan atau kerugian tetapi sebaliknya bertindak sebagai entiti perniagaan biasa iaitu ia terlibat di dalam urusan jual beli barangan.¹³ Kesemua mazhab (Ḥanafi, Ḥanbali, Māliki dan Syāfi‘ī) telah menerima prinsip *murābahah* ini sebagai alat yang sah dan dibenarkan di dalam urusan perniagaan. Namun begitu, terdapat perbezaan pendapat di dalam pelaksanaannya. Aspek pertama ialah dari segi jumlah kenaikan harga ataupun kadar keuntungan yang boleh diperolehi oleh Bank Syariah (Islam) apabila barangan itu dijual semula kepada pelanggannya. Aspek kedua ialah dari segi hak ataupun pilihan yang boleh dilakukan oleh pembeli atau pengguna apabila mendapati kenaikan harga tersebut terlalu tinggi dan tidak munasabah.¹⁴

Dalam buku *An Introduction to Islamic Finance* yang diedit bersama oleh Sheikh Ghazali Sheikh Abod, Syed Omar Syed Agil dan Aidit Hj. Ghazali disebutkan bahawa *murābahah* adalah sebuah kontrak atau perjanjian di mana suatu barang ditukar untuk disampaikan secara cepat, dan harganya dibayar dengan cara ansuran kemudiannya.¹⁵

13 Sudin Haron (1996), *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*, Kuala Lumpur: Berita Publishing SDN. BHD. h. 72.

14 *Ibid.*, h. 72-73. Lihat pula Ab. Mumin Ab. Ghani, Fadillah Mansor (2006), *Dinamisme Kewangan Islam di Malaysia*, Kuala Lumpur: Universiti Malaya Kuala Lumpur. h. 72.

15 Sheikh Ghazali Sheikh Abod, Syed Omar Syed Agil, Aidit Hj. Ghazali (eds.), (1992), *An Introduction to Islamic Finance*, Kuala Lumpur, Quill Publishers, h. 269.

Mustafa Haji Daud menyebutkan bahwa *murābahah* ialah penjual menjual sesuatu barang dengan dijelaskan modal pokok dan jumlah keuntungan yang dikehendaki dan dipersetujui oleh pembeli. Contohnya si A hendak menjual kereta. Modalnya ialah RM. 30,000.00 dan ingin menambah keuntungan sebanyak RM. 3,000.00 kepada si B. Apabila dipersetujui oleh pembeli, berlakulah *murābahah*.¹⁶ Perniagaan jenis ini diharuskan oleh Islam yang dipersetujui oleh semua ulama mazhab fikh yang empat. Kedudukannya adalah sama dengan jual beli. Ulama Ḥanafi membenarkan hal ini disebabkan kondisi penting bagi keabsahan penjualan di dalamnya, dan juga kerana manusia memerlukannya dan ia memberi faedah.¹⁷

Berdasarkan definisi-definisi di atas, didapati bahawa pengertian *murābahah* dalam kalangan para ulama dan para pakar ekonomi Islam adalah sama meskipun diformulasikan dalam bahasa yang berbeza. Definisi yang sama maksudnya diberikan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI)¹⁸ sehingga memberikan definisi *murābahah* “menjual suatu barangan dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”.¹⁹ Pengertian ini sama ada dengan yang ditetapkan oleh penjelasan Pasal 19 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Republik Indonesia No.21 Tahun 2008 meskipun frase “sebagai laba” dalam fatwa, oleh undang-undang (UU) diganti dengan frase “sebagai keuntungan yang disepakati”.

16 Mustafa Haji Daud (1995), *Perniagaan Menurut Islam*, Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors SDN. BHD, h. 51.

17 Abdullah Saeed (1996), *Islamic Banking and Interest: A Study of The Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation*. Leiden: E.J Brill, h. 77.

18 Dewan Syariah Nasional (DSN) dibentuk pada tahun 1997 dan merupakan hasil rekomendasi Lokakarya Reksadana Syariah pada bulan Juli tahun 1997. Lembaga ini merupakan lembaga otonom di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI). Fungsi utama DSN adalah mengawasi produk-produk lembaga kewangan syariah agar sesuai dengan syariah Islam dan pula mengawasi tentang asuransi, reksadana, modal ventura dan sebagainya. Selain itu, DSN pula berfungsi meneliti dan memberi fatwa bahagi produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga kewangan syariah. Selain itu, DSN bertugas memberikan rekomendasi para ulama yang akan ditugaskan sebagai DSN pada suatu lembaga kewangan syariah. Lihat buku Muhammad Syafi'i Antonio (2001) *op. cit.*, h. 32.

19 Fatwa DSN MUI. No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.

2.3. Dalil-dalil yang Berkaitan dengan *Murābahah*

a. Al- Quran

Adapun ayat-ayat al-Quran yang dapat dijadikan rujukan atau landasan dasar *murābahah* adalah:

1) Q.S Al-Baqarah: 275

“وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ”

Ertinya: “...dan Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

2) Q.S al-Baqarah: 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

Ertinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (*rezeki hasil perniagaan*) dari Tuhanmu.”

3) Q.S An-Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Ertinya: “wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

4) Q.S at-Taubah: 111

﴿إِنَّ اللَّهَ اشْتَرَىٰ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ أَنْفُسَهُمْ وَأَمْوَالَهُمْ بِأَنَّ لَهُمُ الْجَنَّةَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَيَقْتُلُونَ وَيُقْتَلُونَ وَعَدًا عَلَيْهِ حَقًّا فِي التَّوْرَةِ وَالْإِنْجِيلِ وَالْفُرْقَانِ وَمَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ مِنَ اللَّهِ فَاسْتَبْشِرُوا بِبَيْعِكُمُ الَّذِي بَايَعْتُمْ بِهِ ۚ وَذَٰلِكَ هُوَ الْفَوْزُ الْعَظِيمُ ﴿١١١﴾﴾

Ertinya: “Sesungguhnya Allah membeli dari orang-orang mukmin, baik diri maupun harta mereka dengan memberikan surga untuk mereka. Mereka berperang di jalan Allah; sehingga mereka membunuh atau terbunuh, (sebagai) janji yang benar dari Allah di dalam Taurat, Injil dan Al-Qur’an. Dan siapakah yang lebih menepati janjinya selain Allah? Maka bergembiralah dengan jual beli yang telah kamu lakukan itu, dan demikian itulah kemenangan yang agung.”

b. Al-Hadits

Adapun hadits-hadits yang dapat dijadikan landasan hukum berkenaan dengan *murābahah* adalah:

- 1) Dari Ibn Mājah²⁰ mengatakan “*Dari Suhaib al-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. Bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradah (muḍārabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibn Mājah).*
- 2) Dari Ibn ‘Umar r.a., katanya Nabi saw. Bersabda:²¹ “*Dua orang yang jual beli boleh khiyār selama keduanya belum berpisah, atau salah satu di antara keduanya mengatakan kepada yang lain, “pilihlah!” Dan boleh jadi juga beliau mengatakan, “Atau jual beli itu dengan khiyār.”*
- 3) Dari Ibn ‘Umar r.a., katanya Rasulullah saw. Bersabda: “*apabila dua orang melakukan jual beli, masing-masing mempunyai hak pilih (untuk meneruskan jual beli atau tidak) selama keduanya belum berpisah, atau keduanya telah menetapkan suatu pilihan tertentu. Jika*

²⁰ Ibn Mājah (1395 H), *Sunan Ibn Mājah*. Beirut: Dār Iḥyā’ al-Turāth al-‘Arabī, juz 2, h. 768, Hadis No. 2289. Lihat pula M. Syafi’i Antonio (2001), *op. cit.*, h. 102.

²¹ Al-Bukhārī, *Ṣaḥīḥ Al-Bukhārī*, “*kūtab al-Bay’*”, *bāb Idhā Bayyana al-Bayyi’ani wa lam Yaktuma wa Nasāhā*,” juz III, h. 76.

mereka telah membuat suatu pilihan (perjanjian), maka pilihan itu wajib dilaksanakan.”²²

- 4) Dari Abū Sa‘id r.a., Rasulullah SAW bersabda: “*Sesungguhnya jual beli itu mesti dilakukan secara suka sama suka*”.²³

2.4. Rukun dan Syarat Akad *Murābahah*

Adapun rukun *murābahah* adalah sebagai berikut:²⁴

- 1) Penjual (Bank Syariah)
- 2) Pembeli (Pelanggan)
- 3) Barang yang dibeli
- 4) Harga
- 5) Sighah atau ijab qabul

Adapun syarat *bai‘ al-murābahah* adalah sebagai berikut:²⁵

- 1) Penjual memberi tahu kos atau modal asal kepada pelanggan
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

²² Ṣaḥīḥ Muslim, “*Kitāb al-Buyū‘, bab Thubuti Khīyār al-Majlis*,” juz III, h. 163-164.

²³ Muḥammad Naṣīr al-Dīn al-Albānī (1986), *Ṣaḥīḥ al-Jāmi‘ al-Ṣaghīr wa Ziyādatuh*, juz. 1, cet. 2. Beirut: al-Maktab al-Islāmī, h. 460, Hadis No. 2323, hadis sahih.

²⁴ Mustafa Haji Daud (1995), *Perniagaan Menurut Islam*, Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors SDN. BHD, h. 52.

²⁵ M. Syafi’i Antonio (2001), *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, h. 102.

- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Menurut Zaharuddin Abd Rahman terdapat syarat tambahan dalam syarat *murābahah*, iaitu:²⁶

- 1) Pembeli dimaklumkan harga modal dengan penuh amanah. Sebarang penipuan harga modal akan dianggap khianat dan membawa kepada rosaknya akad jual beli ini.
- 2) Harga modal termasuklah kos asal komoditi dan kos sampingan untuk mendapatkannya seperti kos pos atau pengangkutan.
- 3) Barang yang dibeli secara *murābahah* dengan tanggungan serahan mestilah bukan daripada barang atau perkara yang berkait dengan riba seperti emas, perak dan mata wang bagi mengelakkan jatuhnya dalam riba.

Menurut Fadillah Mansor terdapat syarat-syarat yang khas dalam akad *murābahah* ini, iaitu:²⁷

- 1) Mengenal pasti harga belian pertama
- 2) Mengetahui kadar keuntungan
- 3) Modal adalah berupa barangan *mithliyyat*
- 4) Tidak melibatkan riba dan akad pertama mestilah sah.

Ini diperjelas oleh Wahbah al-Zūhailī dalam kitabnya *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*²⁸ menyebutkan syarat-syarat sebagai berikut:

²⁶ Zaharuddin Abd Rahman (2009), *Murābahah Teori, Aplikasi & Isu dalam Perbankan Islam Semasa*. Selangor Darul Ehsan: Dolphin Press Sdn Bhd. h. 23.

²⁷ Ab. Mumin Ab. Ghani, Fadillah Mansor, (eds.) (2006), dalam bab Asas Perundangan Prinsip *Murābahah*. h. 72.

- 1) Harus mengetahui harga yang awal atau kos asal

Harga yang awal harus diketahui oleh pembeli yang kedua. Kerana mengetahui harga adalah syarat dalam sahnyanya jual beli. Dan syarat ini mencakup seluruh jenis jual beli. Maka ketika tidak diketahui harga yang pertama, maka jual beli itu dinyatakan fasid atau rosak. Dan ketika tidak diketahui harga yang pertama, ketika dua orang yang berakad, maka akad tersebut akan batal.

- 2) Harus mengetahui keuntungannya

Seharusnya keuntungannya diketahui kerana keuntungan itu termasuk setengah dari harga, dan mengetahui harga adalah syarat sahnyanya jual beli.

- 3) Adanya modal dari sesuatu yang bisa terukur baik itu secara timbangan, takaran atau hitungan

Syarat yang ketiga ini adalah untuk *murābaḥah* dan jual beli tauliyah (jual beli tanpa keuntungan). Baik itu sudah sempurna akad jual belinya beserta penjual yang pertama atau peserta selain penjual pertama.

- 4) Tidak berakibat riba dalam akad jual beli *murābaḥah*

Seperti membeli perkara yang dapat ditakar atau ditimbang dengan jenis perkara tersebut dengan kadar/ takaran yang sama. Maka dalam akad jual beli tersebut, tidak diperbolehkan jual beli *murābaḥah* kerana *murābaḥah* adalah jual beli dengan harga asal dengan tambahan keuntungan.

- 5) Akad yang pertama harus sah

²⁸ Wahbah al-Zūhailī, op.cit., h. 3768.

Bila akad yang pertama fasid, maka tidak diperbolehkan jual beli *murābahah*.

Yang harus diberikan penekanan disini ialah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga asal barangan tersebut dan berapa besar keuntungan yang akan ia dapatkan, kerana apabila seorang penjual tidak memberitahu kepada pembeli nilai asal barangan tersebut dan pembayaran dilakukan secara *lump sum*, bukanlah *murābahah*, akan tetapi disebut musawamah. Dan dengan persyaratan-persyaratan di atas tersebut, maka akan memberikan jaminan sahnya akad dan akan terhindar daripada sebarang amalan riba.²⁹

Agar produk *murābahah* sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariah, maka ada beberapa hal yang harus dipenuhi:³⁰

- 1) Bank dan pelanggan harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam
- 3) Bank membiayai seluruh atau sebagian harga pembelian barangan yang telah disepakati kualifikasinya
- 4) Bank membeli barangan yang diperlukan pelanggan ke atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berhubungkait dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- 6) Bank kemudian menjual barangan tersebut kepada pelanggan (pemesan) dengan harga pokok beserta dengan keuntungannya. Dalam hal ini bank

²⁹ Fayyāḍ ‘Abd al-Mun‘im Ḥasanīn (1992), *Bay‘ al-Murābahah fī al-Maṣārif al-Islāmiyyah*. Kaherah: al-Ma‘had al-‘Ilāmī li al-Fikr al-Islāmī, h. 20.

³⁰ Fatwa DSN MUI. No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.

harus memberitahu secara jujur mengenai harga pokok barangan kepada pelanggan beserta kos yang diperlukan

- 7) Pelanggan membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerosakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pelanggan
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada pelanggan untuk membeli barangan kepada pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang (secara prinsip) telah menjadi milik bank.

Adapun proses dan syarat akad *murābahah* tiga pihak ini halal iaitu;³¹

- 1) Jualan ini apabila berlaku ke atas satu aset, diwajibkan pihak pembeli (bank) untuk memilikinya dengan pemilikan sah menurut hukum syara', maka tatkala itu ia menjadi jual beli yang sah. Iaitu selagi mana pihak yang diminta (biasanya bank) menanggung tanggungjawab dan risiko jika aset rosak sebelum dijual (serahan) kepada pelanggan, dan juga bertanggungjawab untuk menerimanya jika dipulangkan kerana terdapat cacat yang tersembunyi pada aset dan sebab-sebab yang mewajibkan pengembalian semula setelah diserahkan kepada pembeli.
- 2) Janji – iaitu yang diberikan oleh pihak peminta (pelanggan) kepada pihak yang diminta (bank). Janji ini bersifat mengikat ke atas yang memberi janji dari sudut agama kecuali jika terdapat keuzuran sebenar.

³¹ Zaharuddin Abd Rahman (2009), *Murābahah Teori, Aplikasi & Isu dalam Perbankan Islam Semasa*. Selangor Darul Ehsan: Dolphin Press Sdn Bhd. h. 29.

- 3) Kedua-dua pihak saling berjanji yang diberikan oleh kedua-dua belah pihak. Ia adalah harus dengan syarat kedua-dua belah pihak bebas dan boleh memilih (sama ada untuk meneruskan atau membatalkan). Jika kedua-dua belah pihak terikat dan tidak boleh membatalkan janji mereka, tatkala itu janji kedua-dua belah pihak menjadi tidak harus (kontrak batal dan haram), kerana saling berjanji untuk membeli dan menjual adalah sama seperti kontrak jual beli, yang ketika itu memerlukan penjual telah memiliki aset agar mereka tidak jatuh ke dalam larangan menjual sesuatu sebelum memilikinya.

Jadi dapat disimpulkan dari syarat di atas bahawa;³²

- 1) Bank mestilah telah memiliki aset dan memilikinya sebelum dijual kepada pelanggan.
- 2) Aset yang dijual oleh bank mestilah berada dalam jaminan pihak bank selaku penjual; sekiranya terdapat kerosakan dan aib tersembunyi, pihak pelanggan boleh memulangkannya kembali kepada bank.
- 3) Janji daripada satu pihak adalah bersifat mengikat.
- 4) Janji daripada dua pihak tidak boleh bersifat mengikat, kerana ia akan jatuh dalam jualan hutang dengan hutang dan jualan aset yang belum dimiliki.

³² *Ibid.*, h. 30.

2.5. Bentuk Pelaksanaan *Murābahah* di Perbankan Syariah

Bank-bank syariah mengambil *murābahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada pelanggannya untuk membeli barangan walaupun pelanggan tersebut tidak memiliki wang tunai untuk membayar. *Murābahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan syariah, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur: harga membeli dan kos yang berkaitan dan kesepakatan berdasarkan kadar keuntungan.

Murābahah pada umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang pelaburan sama ada dari dalam negeri atau luar negeri, seperti melalui surat kredit (*Letter of Credit (L/C)*).³³ Para pengamal perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan *al-murābahah* secara berterusan, seperti untuk modal kerja, walaupun sebenarnya *al-murābahah* tidak tepat diterapkan untuk skim modal kerja, yang lebih sesuai untuk skim modal kerja adalah prinsip *muḍārabah*. Hal ini mengingat prinsip *muḍārabah* memiliki fleksibiliti yang sangat tinggi.

Menurut Adiwarman A. Karim, pelaksanaan akad *murābahah* dapat dilihat dari 2 aspek, iaitu:³⁴

a. *Murābahah* dengan Pesanan

Murābahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan.

Dalam *murābahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pelanggan, dan dapat bersifat mengikat atau tidak

³³ M. Syafi'i Antonio (2001), *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani. h. 106.

³⁴ Adiwarman A. Karim (2010), *Bank Islam Analisis Fiqih dan Kewangan*, Edisi Keempat. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, h. 115.

mengikat pelanggan untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta wang muka pembelian kepada pelanggan).

Adiwarman A. Karim dalam bukunya, dalam suatu kes jual beli, jika seseorang ingin membeli barangan tertentu dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, maka si penjual akan mencari dan membeli barangan yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada si pemesan (pelanggan). Misalnya, si A ingin membeli kereta dengan kelengkapan tertentu yang harus dicari, dibeli, dan dipasang pada kereta pesannya oleh pengedar kereta.

Dalam *murābahah* melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *ḥamish fiddiyyah*, iaitu wang caraman ketika ijab qabul. Hal ini sekadar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan kereta pesannya, sedangkan si pembeli membatalkannya, *ḥamish fiddiyyah* ini dapat digunakan untuk menutup kerugian si pengedar kereta. Bila jumlah *ḥamish fiddiyyah* lebih kecil dibandingkan jumlah kerosakan yang harus ditanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya bila berlebih, si pembeli berhak atas kelebihan itu.³⁵ Dalam *murābahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.

b. *Murābahah* dengan Tunai atau Ansuran

Pembayaran *murābahah* dapat dilakukan secara tunai atau ansuran. Dalam *murābahah* juga diperkenankan adanya perbezaan dalam harga barangan untuk

³⁵ *Ibid.*, h. 115.

cara pembayaran yang berbeza. *Murābahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barangan di awal akad pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk ansuran.

Dalam setiap perancangan sebuah pembiayaan, faktor-faktor yang perlu diperhatikan adalah:³⁶

1) Keperluan pelanggan

Faktor ini sangat diperlukan sebagai titik awal dari sebuah pembiayaan, apakah pembiayaan ini sangat diperlukan oleh pelanggan atau tidak.

2) Kemampuan finansial pelanggan

Faktor ini sebagai tolak ukur dari sebuah pembiayaan, pelanggan dapat melihat sejauh mana pelanggan dapat melakukan pembiayaan dengan dana yang dimilikinya.

2.6. Risiko *Murābahah*

Selain memiliki manfaat, *murābahah* juga memiliki beberapa risiko bahagi bank syariah dalam memberikan pembiayaan kepada para pelanggannya. Adapun manfaat yang didapat dari pembiayaan *murābahah* antara lain adalah adanya keuntungan yang timbul dari perbezaan harga beli dari pembekal dengan harga jual kepada pelanggannya, selain itu sistem pengurusan *murābahah* sangat sederhana sehingga mudah dalam penanganannya.³⁷

³⁶ *Ibid.*, h. 117.

³⁷ Muhammad Syafi'i Antonio (2001), *op. cit.*, h. 127.

Adapun risiko-risiko yang mungkin terjadi dalam pembiayaan *murābahah* antara lain:³⁸

1) Risiko terkait dengan barang

Bank Syariah membeli barang yang diminta oleh pelanggannya, dan secara teori menanggung risiko kehilangan atau kerusakan pada barang-barang tersebut semasa pembelian sampai diserahkan kepada pelanggan.

2) Risiko berkaitan dengan pelanggan

Janji pelanggan untuk membeli barang yang dipesan dalam satu transaksi *murābahah* tidaklah mengikat.

3) Risiko berkaitan dengan pembayaran

Risiko tidak terbayar penuh atau sebagian dari pembiayaan, seperti yang diadualkan dalam akad.

Selain itu menurut Syafi'i Antonio, di antara kemungkinan risiko yang perlu dicermati antara lain³⁹:

- a) Bangkrap atau kelalaian; pelanggan sengaja tidak membayar ansuran.
- b) Kenaikan harga komparatif; ini terjadi bila harga suatu barangan naik di pasaran naik setelah bank membelikannya untuk pelanggan. Bank tidak boleh mengubah harga jual beli tersebut.
- c) Penolakan pelanggan; barangan yang dikirim boleh sahaja ditolak oleh pelanggan atas pelbagai sebab. Seperti kerana rosak dalam perjalanan

³⁸ Muhammad (2000), *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam*, Yogyakarta: UII Press, h. 127.

³⁹ Muhammad Syafi'i Antonio (2000), *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Edisi Khusus. Jakarta: Tazkia Institute, h. 151-152.

sehingga pelanggan tidak mahu menerimanya. Kemungkinan lain kerana barangan yang dipesan oleh pelanggan berlainan atau berbeza dengan apa yang telah dipesankan oleh pihak bank. Jika bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barangan tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kembali.

- d) Dijual; ini adalah kerana *murābahah* bersifat jual beli dengan hutang atau kredit, maka ketika kontrak ditandatangani, barangan tersebut menjadi milik pelanggan. Pelanggan bebas melakukan apa-apa sahaja terhadap miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, jika terjadi demikian, maka risiko untuk kebuluran akan besar.

Adapun menurut Adiwarman A. Karim, terjadinya risiko terhadap pembiayaan *murābahah* kerana adanya pemberian dengan jangka waktu panjang yang akhirnya dapat menimbulkan risiko tidak bersaingnya bagi hasil kepada dana pihak ketiga. Menurutnya, risiko ini timbul kerana sebab-sebab berikut:⁴⁰

- 1) Kenaikan tingkat margin keuntungan perbankan syariah/ DCRM (*Direct Competitor's Market Rate*)
- 2) Kenaikan tingkat suku bunga perbankan konvensional/ ICRM (*Indirect Competitor's Market Rate*)
- 3) Kenaikan bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga (pelabur)/ ECRI (*Expected Competitive Return for Investors*)

⁴⁰ Adiwarman A. Karim, (2010), *op. cit.*, h. 263.

2.7. Hal-hal yang Menyebabkan *Murābahah* Fasid dan Batal

Para ulama fiqh berpendapat bahwa akad *murābahah* dapat berakhir apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:⁴¹

- 1) Pembatalan akad. Jika terjadi pembatalan akad oleh pembeli, maka wang muka yang dibayar tidak dapat dikembalikan.
- 2) Terdapat aib pada objek barang yang akan dijual yang kejadiannya ditangan penjual.
- 3) Objek hilang atau musnah, misalnya barang yang akan dijual hilang dicuri orang.
- 4) Tenggang waktu yang telah disepakati dalam akad *murābahah*, baik yang pembayarannya dilakukan secara tunai maupun secara ansuran.

Adapun menurut jumhur ulama akad *murābahah* tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia. Apabila pembayarannya belum lunas, maka ahli warisnya yang harus membayar pelunasannya.

Selain itu, Wahbah al-Zūhailī mengatakan bahawa harga yang asal harus diketahui oleh pembeli yang kedua. Kerana mengetahui harga asal adalah syarat dalam sahnya jual beli. Dan syarat ini mencakup seluruh jenis jual beli. Maka ketika tidak diketahui harga yang pertama, maka jual beli itu dinyatakan fasid atau rosak.

⁴¹ Lihat Mukhlas, (2010), *Implementasi Gadai Syariah dengan Akad Murābahah dan Rahn: Studi di Pegadaian Syariah Sleman Yogyakarta*, Disertasi Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta. Jawa Tengah. Indonesia.

Dan ketika tidak diketahui harga yang pertama, ketika dua orang yang berakad, maka akad tersebut akan batal.⁴²

2.8. Kesimpulan

Berdasarkan atas apa yang telah dipaparkan di atas, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa pengertian *murābahah* dalam kalangan para ulama dan para pakar ekonomi Islam adalah sama meskipun diformulasikan dalam bahasa yang berbeza. Bahawa akad *murābahah* adalah pembelian suatu barang antara kedua-dua belah pihak dengan menyatakan harga asal dan harga keuntungan. Hal ini mengilhami Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) sehingga memberikan definisi *murābahah* iaitu “menjual suatu barangan dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”. Pengertian ini sama ada dengan yang ditetapkan oleh penjelasan Pasal 19 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Republik Indonesia No.21 Tahun 2008 meskipun frase “sebagai laba” dalam fatwa, oleh undang-undang (UU) diganti dengan frase “sebagai keuntungan yang disepakati”.

Akad *murābahah* adalah salah satu akad jual beli dalam Islam yang memberikan keluasan permintaan terhadap pembeli, untuk membeli sesuatu barang yang diinginkan kepada pihak penjual dan penjual menyiapkan suatu barangan yang diinginkan oleh pembeli dengan menambahkan harga kos asal dengan keuntungan dan antara kedua-dua belah pihak saling menerima. Akad *murābahah* ini, sama sahaja dengan jual beli amanah, di mana pihak penjual haruslah memberitahukan harga kos asal, keuntungan dan segala perkara yang berkaitan dengan barangan kepada

⁴² Wahbah al-Zūhailī, *op. cit.*, h. 3768.

pembeli. Ini sesuai dengan apa yang Allah SWT gariskan dalam firman Allah SWT
iaitu:

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ^{٢٨٣}

Ertinya: “...maka jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya..”. (Q. S. Al-Baqarah: 283).

BAB III

PROFIL BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) SYARIAH CIREBON

INDONESIA

3.1. Pengenalan

Bab ini menerangkan tentang profil daripada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia. Dengan melihat dari sejarah penumbuhan, visi dan misi, logo Bank BRI Syariah Cirebon, modal saham Bank BRI Syariah Cirebon, carta organisasi, produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Cirebon, prestasi terkini, asas dan prinsip akad pembiayaan syariah pada Bank BRI Syariah Cirebon, dan yang terakhir Kesimpulan.

3.2. Sejarah Penumbuhan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

Penubuhan PT. Bank BRI Syariah bermula dari pemilikan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Bhd, terhadap Bank Jasa Arta pada tarikh 19 Disember 2007. Kemudian PT. Bank BRI Syariah yang merupakan anak Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) bhd, beroperasi secara rasmi pada tarikh 17 November 2008 setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia (Bank Central Indonesia) melalui surat No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008. PT. Bank BRI Syariah yang pada mulanya bank yang beroperasi secara konvensional kemudian diubahsuai menjadi amalan bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah Islam.¹

Sebagai Bank Syariah yang belum lama beroperasi, PT. Bank BRI Syariah hadir dengan harapan dapat menjadi bank moden terkemuka yang menawarkan

¹ *Annual Report BRI Syariah 2010*, h. 7

berbagai perkhidmatan kewangan sesuai dengan keperluan pelanggan dengan perkhidmatan termudah untuk kehidupan lebih bermakna dengan menawarkan produk-produk yang sesuai dengan kehendak pelanggan yang berprinsip syariah.

Pada tarikh 19 Disember 2008, Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bhd, dan Ventje Raharjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah melakukan penandatanganan akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bhd., untuk menjadi PT. Bank BRI Syariah yang berdiri sendiri, dan berlaku efektif pada 1 Januari 2009 sehingga menjadikan aktiviti PT. Bank BRI Syariah semakin kukuh.²

Dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Bhd., sebelum ini, ia bermatlamat sebagai pusat Perkhidmatan Syariah dalam mengembangkan perniagaan antaranya menghimpun dana orang ramai dan melakukan aktiviti perbankan kepada pelanggan berdasarkan prinsip syariah seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). PT. Bank BRI Syariah memiliki matlamat menjadi bank runcit moden terkemuka dengan pelbagai produk dan perkhidmatan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Adapun Bank BRI Syariah Cirebon adalah cawangan PT. Bank BRI Syariah yang terletak di bandar Cirebon, Jawa Barat, Indonesia, yang ditubuhkan pada 19 Disember 2008 setelah adanya perjanjian akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bhd. dan Bank BRI Syariah Cirebon mula beroperasi pada 1 Januari 2009.³

² *Ibid.*, h. 7

³ Temubual dengan Cik Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 24 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon. Lihat pula *Annual Report BRI Syariah 2010*, h. 7.

3.3. Visi dan Misi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

Bank BRI Syariah Cirebon memiliki visi dan misi sesuai dengan visi dan misi yang ingin dicapai oleh PT. Bank BRI Syariah sebagai sebuah bank syariah terbesar di Indonesia, iaitu:

3.3.1. Visi

Bank BRI Syariah Cirebon diharapkan dapat menjadi sebuah bank runcit moden terkemuka dengan pelbagai perkhidmatan kewangan untuk memenuhi keperluan pelanggan dalam kehidupan khususnya di wilayah Cirebon, Jawa Barat, Indonesia.⁴

3.3.2. Misi

Adapun misi Bank BRI Syariah Cirebon adalah sebagai berikut:⁵

- (1) Memahami bermacam-macam individu dan mengakomodasi semua keperluan kewangan pelanggan.
- (2) Menyediakan produk dan perkhidmatan yang mengekedepankan etika yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- (3) Menyediakan akses mudah melalui berbagai kemudahan di mana-mana dan pada bila-bila masa.
- (4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualiti hidup dan menghadirkan ketenteraman fikiran.

⁴ *Ibid.*, h. 10.

⁵ *Ibid.*, h. 10.

3.4. Logo Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia



Bank BRI Syariah Cirebon memiliki logo dengan kombinasi warna yang merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai penghubung dengan lambang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Bhd yang dipertegasakan oleh makna sinar cahaya yang mengikuti logo tersebut yang menggambarkan bahawa Bank BRI Syariah Cirebon hadir sesuai dengan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap Bank BRI Syariah Cirebon yang mampu memenuhi keperluan masyarakat dalam kehidupan moden yang sesuai dengan prinsip syariah.⁶

3.5. Modal Saham Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

Adapun modal saham Bank BRI Syariah Cirebon masih tertakluk kepada PT. Bank BRI Syariah pusat iaitu:⁷

⁶ *Ibid.*, h. 7.

⁷ *Ibid.*, h. 9.

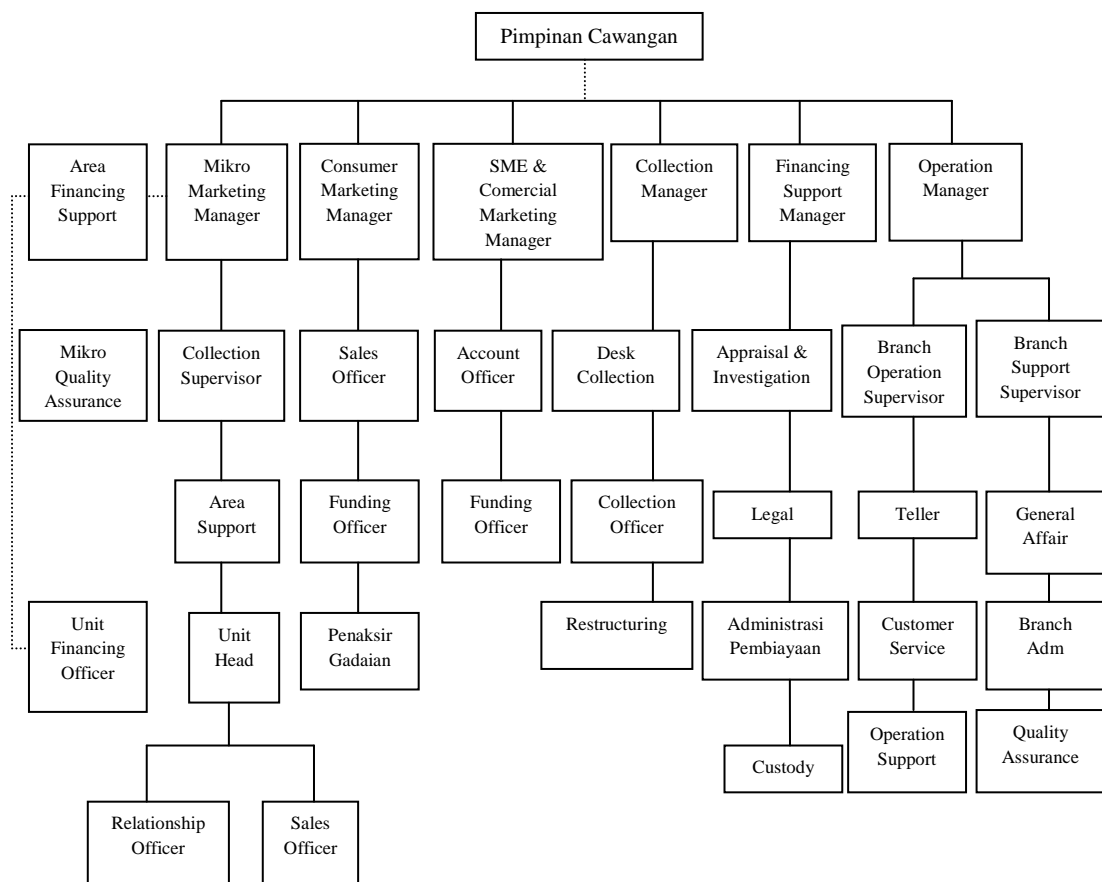
Jadual 3.1:
Daftar Pemegang Saham PT. Bank BRI Syariah Per 31 Disember 2010

No	Nama	Jumlah Saham (unit)	Jumlah yang Disenarai (Rupiah)
01.	PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bhd.,	1.957.999.000	978.999.500.000
02.	Yayasan Kesejahteraan Pekerja (YKP) BRI	1.000	500.000
Jumlah		1.958.000.000	979.000.000.000

Sumber: PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), bhd.

3.6. Carta Organisasi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

3.6.1. Struktur Organisasi



Sumber: Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon

3.6.2. Susunan Tugas

Bank BRI Syariah Cirebon memiliki susunan organisasi yang mana setiap bahagiannya mempunyai tugas, bidang kuasa dan kewajiban tertentu, antara lain:

1. Pimpinan Cawangan

Adapun Pimpinan Cawangan Bank BRI Syariah Cirebon merupakan pemimpin Bank BRI Syariah Cirebon yang bertanggung jawab penuh atas seluruh aktiviti Bank BRI Syariah Cirebon dan ikut serta terhadap unit di bawahannya. Selain itu, Pimpinan Cawangan bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan fungsi-fungsi pengurusan secara utuh dan bertanggung jawab atas pembinaan dan pengembangan para pegawai dalam rangka meningkatkan mutu kerja para pegawai. Pimpinan Cawangan mengetuai pengurus-pengurus, diantaranya ialah Pengurus Pemasaran Mikro, Pengurus Pemasaran Pelanggan, Perusahaan Kecil dan Sederhana & Pengurus Pemasaran Komersil, Pengurus Pungutan, Pengurus Sokongan Pembiayaan, dan Pengurus Operan yang masing-masing Pengurus tersebut memiliki unit-unit tertentu.⁸

2. Pengurus Pemasaran Mikro

Tugas yang dimiliki oleh Pengurus Pemasaran Mikro Bank BRI Syariah Cirebon iaitu merencanakan, mengkoordinasikan dan mengawasi seluruh kegiatan unit-unit mikro syariah yang secara khusus menawarkan pembiayaan mikro syariah untuk menjamin tercapainya sasaran anggaran yang telah

⁸ Temubual dengan Cik Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 24 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

ditetapkan oleh Bank BRI Syariah Cirebon. Pengurus Pemasaran Mikro mengetuai beberapa unit diantaranya Penyelia Pungutan, Kawasan Sokongan, Ketua Unit, Pegawai Perhubungan, dan Pegawai Jualan. Pengurus Pemasaran Mikro juga saling berhubungkait dan berkoordinasi dengan pegawai kewangan kawasan yang terdapat Pegawai Unit Pembiayaan.⁹

3. Pengurus Pemasaran Pelanggan

Bertanggung jawab atas program-program pemasaran dan memasarkan produk-produk kepada pelanggan, juga bertanggung jawab terhadap unit-unit yang terdapat di bawahnya. Adapun Pengurus Pemasaran Pelanggan dalam melaksanakan fungsinya memimpin beberapa unit iaitu Kakitangan Jualan, Kakitangan Pembiayaan, dan Penaksir Gadaian.¹⁰

4. Perusahaan Kecil dan Sederhana & Pengurus Pemasaran Komersil

Tugas dan fungsi yang dimiliki oleh Perusahaan Kecil dan Sederhana & Pengurus Pemasaran Komersil ini iaitu merencanakan, mengkoordinasikan dan mengawasi seluruh program pemasaran untuk segmen perniagaan kecil dan sederhana dan juga bertanggung jawab terhadap unit-unit di bawahnya. Perusahaan Kecil dan Sederhana & Pengurus Pemasaran Komersil ini mengetuai Pegawai Akaun dan Pegawai Pembiayaan.¹¹

5. Pengurus Pungutan

Bertanggung jawab atas aktiviti pembiayaan dan menyiapkan solusi atas pembiayaan yang bermasalah ataupun pembiayaan yang memiliki potensi

⁹ Temu bual dengan Cik Andi Budi Maulana, Pegawai Bahagian Pemasaran Pelanggan Bank BRI Syariah Cirebon pada 27 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

¹⁰ *Ibid.*,

¹¹ *Ibid.*,

akan bermasalah. Adapun di bawah Pengurus Pungutan terdapat unit pungutan, pegawai pungutan dan penstrukturan.¹²

6. Pengurus Sokongan Pembiayaan

Memiliki tugas dan fungsi melakukan pengawasan terhadap proses pembiayaan, baik dari aspek penilaian jaminan, administrasi dan pelaporan, mahupun dari aspek bidang kuasa dan undang-undang. Pengurus Sokongan Pembiayaan dalam menjalankan fungsinya mengetuai unit penyiasatan, pegawai perundangan, Pentadbiran Pembiayaan, dan simpanan.¹³

7. Pengurus Operasi

Pengurus Operasi ini bertanggung jawab atas pengawasan pentadbiran perbankan yang berada di luar aspek perniagaan. Pengurus Operasi mengetuai Penyelia Cawangan Operasi dan Penyelia Cawangan Sokongan.¹⁴

3.7. Produk dan Perkhidmatan yang Ditawarkan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

Adapun produk-produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon ini, iaitu:

3.7.1. Produk yang Bersifat Perniagaan

a. Pembiayaan Korporat (*Corporate Funding*)

(1) Deposit

¹² Temu bual dengan Cik Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 24 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

¹³ *Ibid.*,

¹⁴ *Ibid.*,

Produk deposit ini merupakan pilihan pelaburan dengan prinsip perkongsian yang menggunakan akad *Muḍārabah al-Mutlaqah* bagi pelanggan individu atau syarikat yang simpanannya dapat diambil pada tarikh matang. Adapun keuntungan dan fasiliti yang dimiliki oleh produk ini antaranya adalah:¹⁵

- Pelanggan dapat memperolehi bidang-bidang bahagian perkongsian yang kompetitif setiap bulan atas depositnya tersebut
- Pelaburan disalurkan pada pembiayaan perniagaan produktif dan halal
- Dapat dilakukan potongan zakat atas perkongsian yang diterima oleh pelanggan
- Bukti pemilikan berupa buku simpanan deposit
- Jangka waktu simpanan iaitu 1, 3, 6 dan 12 bulan
- Dapat dipanjangkan tempoh masa simpanan secara automatik bila tarikh tersebut matang.
- Dapat digunapakai sebagai jaminan pembiayaan atau untuk referensi BRI Syariah

Dalam memilih produk ini, diperlukan syarat-syarat seperti berikut:¹⁶

- Pelanggan Individu
 - Jumlah deposit minimum Rp. 2.500.000,-
 - Mengisi borang pembukaan deposit
 - Melampirkan identiti diri

¹⁵ Temu Bual dengan Cik Hari Sobari, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 20 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

¹⁶ *Ibid.*,

- Pelanggan Syarikat
 - Jumlah deposit minimum Rp. 2.500.000,-
 - Mengisi borang pembukaan deposit
 - Melampirkan, Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Nombor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Tanda Daftar Perusahaan (Syarikat) (TDP).

(2) Giro¹⁷

Merupakan simpanan untuk kemudahan berperniagaan dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip simpanan (*wadi'ah yad dhamanah*) yang pengeluarannya dapat dilakukan pada bila-bila masa dengan Cek/Buku Simpanan Giro.

Keuntungan dan fasiliti yang dimiliki oleh produk Giro ini adalah memiliki talian masa benar di seluruh pejabat BRI Syariah dan pelanggan dapat memperoleh laporan dana yang dihantar setiap bulan. Syarat yang diperlukan untuk memilih produk ini iaitu:¹⁸

- Simpanan awal Rp. 2.500.000,- (Individu) dan Rp. 5.000.000,- (Syarikat)
 - Kos minimum Rp. 20.000,-
 - Jumlah mengendap/tetap minimum Rp. 500.000,-

b. Pembiayaan Korporat (*Corporate Financing*)

¹⁷ Giro adalah simpanan dana yang penarikannya dapat dilakukan setiap masa dengan penggunaan cek, buku simpanan giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan. Lihat: *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (2006), edisi revisi, Jilid 1, Jakarta: CV. Gaung Persada. h. 453.

¹⁸ Temu Bual dengan Cik Hari Sobari, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 20 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

(1) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja memiliki manfaat dalam memenuhi keperluan modal kerja syarikat, baik modal kerja berterusan mahupun bermusim.

Produk ini memiliki keuntungan iaitu struktur pembiayaan yang sesuai dengan keperluan dan memiliki jadual pembayaran berdasarkan aliran tunai yang disepakati bersama.¹⁹ Dalam mengajukan Pembiayaan Modal Kerja ini, diperlukan syarat-syarat seperti berikut:²⁰

- Data kesahan syarikat
 - Akta penubuhan dan perubahan
 - Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Nombor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Tanda Daftar Perusahaan/Syarikat (TDP)
 - Surat Izin dan data lain yang diperlukan
- Data kewangan
 - Laporan kewangan
 - Akaun Kewangan
- Data kewangan lain
 - Informasi keperluan modal kerja
 - Data lain bila diperlukan

(2) Pembiayaan Pelaburan

Pembiayaan pelaburan ini memiliki manfaat dalam rangka memenuhi keperluan pelaburan pelanggan.

¹⁹ Temu Bual dengan Cik Firman Fadillah, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 12 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

²⁰ *Ibid.*,

Keuntungan dari produk pembelian pelaburan sesuai dengan keperluan dan kemampuan aliran tunai syarikat. Adapun syarat yang diperlukan dalam mengajukan pembiayaan pelaburan diantaranya iaitu:²¹

- Data kesahan syarikat
 - Akta penubuhan dan perubahan
 - Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Nombor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Tanda Daftar Perusahaan/Syarikat (TDP)
 - Surat Izin dan data lain yang diperlukan
- Data kewangan
 - Laporan kewangan
 - Akaun kewangan
 - Data kewangan lain
- Data pelaburan yang diperlukan
 - Barang yang dibeli
 - Kajian Kebolehsanaan
 - Data lain jika diperlukan

3.7.2. Produk yang Bersifat Pembiayaan

a. Simpanan Haji

Simpanan Haji adalah salah satu produk pembiayaan untuk menunaikan Ibadah Haji yang mengalami peningkatan cukup besar dibandingkan tahun 2010 di mana pada tahun 2010 hanya Rp. 1,841 miliar sedangkan pada tahun 2011 mencapai Rp. 11,460 miliar, dengan itu mengalami peningkatan sekitar Rp. 9,619

²¹*Ibid.*,

miliar.²² Selain itu dalam usaha meningkatkan perkhidmatan terhadap pelanggan, Bank BRI Syariah Cirebon yang merupakan cawangan daripada PT. Bank BRI Syariah telah menyediakan kemudahan SISKOHAT (Sistem Komputerisasi Haji Terpadu) sehingga pendaftaran Haji boleh dilakukan secara atas talian (online).

b. Gadaian

Produk Pembiayaan Gadaian telah memasuki tahun ke 2. Produk ini telah mengalami kenaikan yang cukup signifikan di mana meningkat drastik sebesar Rp. 11,385 miliar dari Rp. 7,181 miliar di tahun 2010, menjadi Rp. 18,566 miliar di tahun 2011.²³ Gadaian ini, selain untuk keperluan aliran tunai cepat, masyarakat boleh memanfaatkan produk gadaian ini sebagai penyimpanan harta pelanggan tersebut, misalnya berupa emas.

c. Pemilikan Kenderaan Bermotor (KKB)

Di antara sederetan produk pembiayaan yang dimiliki oleh Bank BRI Syaria'h Cirebon, ada satu yang penting dan boleh dinikmati pelanggan, iaitu program pembiayaan Pemilikan Kenderaan Bermotor (KKB).

Dengan program ini, pelanggan Bank BRI Syariah Cirebon dengan mudahnya dapat memiliki kenderaan kereta untuk kegunaan aktiviti sehariannya.

Program KKB menawarkan keunggulan yang memang diperlukan oleh pelanggan. Dalam hal ansuran, misalnya, Bank BRI Syariah Cirebon mengenakan angka tetap sepanjang masa waktu pembiayaan. Selain itu, Bank BRI Syariah Cirebon menetapkan jumlah wang muka yang relatif ringan serta kos

²² Temu Bual dengan Cik Reza Dwi Cahya, Pegawai Bahagian Bendahari Bank BRI Syariah Cirebon pada 05 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

²³ *Ibid.*,

pengurusan yang rendah. Adapun jangka waktu ansuran yang ditetapkan hingga 5 tahun.²⁴

Pada produk KKB ini, skim pembiayaan ini adalah dengan menggunakan akad pembiayaan *murābahah*, iaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh Bank dan Pelanggan.²⁵ Adapun KKB ini, baru berjalan 1 tahun iaitu pada tahun 2011, yang hanya mencapai Rp. 230 juta.²⁶

d. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan bentuk pembiayaan pemilikan Rumah kepada individu untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan keperluan akan tempat tinggal dengan menggunakan prinsip *Murābahah* di mana pembayarannya dibuat secara ansuran dengan jumlah ansuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.²⁷ Adapun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini memiliki manfaat seperti berikut:²⁸

- Skim pembiayaan adalah *murābahah*, adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh Bank dan Pelanggan.
- Wang muka sedikit (10%)
- Jangka waktu maksimum sehingga 15 tahun

²⁴ Temu Bual dengan Cik Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 01 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

²⁵ *Ibid.*,

²⁶ Temu Bual dengan Cik Reza Dwi Cahya, Pegawai Bahagian Bendahari Bank BRI Syariah Cirebon pada 01 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

²⁷ Temu Bual dengan Cik Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 01 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

²⁸ *Ibid.*,

- Ansuran tetap dan meringankan selama jangka waktu pembiayaan
- Bebas daripada denda untuk pelunasan sebelum tempoh matang

e. KLM (Kepemilikan Logam Mulia)

Persaingan antara Bank-bank Syariah di Indonesia menuntut Bank BRI Syariah Cirebon selaku pengamal perniagaan untuk lebih kreatif dan inovatif menciptakan produk yang dapat memenuhi keperluan para pelanggan. Permintaan pelanggan terhadap emas cukup tinggi, motif ini disebabkan keinginan keuntungan terhadap hartanya, kerana kenaikan harga emas dari masa kemasa yang berterusan.

Bank BRI Syariah Cirebon dengan ini mengenalkan produk KLM (Kepemilikan Logam Mulia), dengan memudahkan keperluan pelanggan akan emas melalui skim pinjaman *Qardh* dengan pembayaran secara ansuran sekaligus perkhidmatan pemeliharaan emas yang dijamin. Diharapkan pada saat pengansurannya tamat, maka harga emas secara jangka panjang akan naik.²⁹ Adapun akad pembiayaan yang digunakan dalam produk ini iaitu:³⁰

- Akad *Qardh*:- untuk pinjaman yang diberikan kepada Pelanggan untuk matlamat pemilikan emas tanpa adanya tambahan keuntungan. Adapun pengembalian pinjamannya adalah dengan cara ansuran setiap bulan.
- Akad *Ijarah*:- merupakan pendapatan *Ujrah* sebagai pendapatan penjagaan dari penyimpanan emas yang dijamin secara gadaian kerana adanya pinjaman *Qardh* yang diberikan.

²⁹*Ibid.*,

³⁰*Ibid.*,

Objek pembiayaan pada produk Kepemilikan Logam Mulia (KLM) ini iaitu berupa *Gold Bar* (emas batangan) dengan berat 5 gram, 10 gram, 25 gram, 50 gram, dan 100 gram, dan bentuk emas lainnya yang berupa emas batangan.³¹

Produk *Kepemilikan Logam Mulia* ini menawarkan nilai pembiayaan minimum 10 gram logam mulia dan maksimum 5 miliar Indonesia Rupiah (IDR) dengan jangka waktu pinjaman minimum 6 bulan dan maksimum 180 bulan.³²

Dalam memilih produk Kepemilikan Logam Mulia ini, pelanggan ditawarkan untuk memberikan wang muka senilai:³³

- Minimum 10% dari Harga Beli Emas (untuk produk emas)
- Minimum 15% dari Harga Beli Emas (untuk produk dari kedai emas lokal)

Produk Kepemilikan Logam Mulia ini baru ditawarkan tahun 2011 oleh Bank BRI Syariah Cirebon telah mencapai pembiayaan Rp. 3.324 miliar.³⁴

f. KMG (Kepemilikan Multi Guna)

Salah satu produk untuk memenuhi keperluan kakitangan, khususnya kakitangan dari syarikat yang bekerjasama dengan PT. Bank BRISyariah dalam Program Kesejahteraan Kakitangan (EmBP), di mana produk ini digunakan untuk berbagai keperluan pegawai dan bermatlamat untuk meningkatkan loyaliti Kakitangan. Program Kesejahteraan Kakitangan (EmBP). KMG & KMJ Bank BRI Syariah Cirebon pada tahun 2010 berhasil mengumpulkan Rp. 2.081 miliar.

³¹*Ibid.*,

³²*Ibid.*,

³³*Ibid.*,

³⁴ Temu Bual dengan Cik Reza Dwi Cahya, Kakitangan Bahagian Bendahari Bank BRI Syariah Cirebon pada 01 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

Dan pada tahun 2011 telah mengumpulkan Rp. 11.424 miliar. Peningkatan dari tahun 2010 sehingga tahun 2011 iaitu Rp. 9.343 miliar.³⁵ Peningkatan ini tidak terlepas daripada kerjasama dengan pelbagai syarikat dan juga pembiayaan pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Bhd.³⁶

Berikut ini adalah perkembangan produk-produk yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Cirebon dalam bentuk jadual, dapat dilihat seperti berikut:

Jadual 3.2:

Perkembangan produk-produk dalam jumlah pembiayaan yang diberikan oleh Bank BRI Syariah Cirebon

SEGMENT	2010 Miliar Rupiah	2011 Miliar Rupiah	BRONTH Miliar Rupiah
Commercial	14.909	11.470	-3.439
SME	31.625	19.411	-12.214
Lingkaage	1.533	4.074	2.541
Consumer	29.136	65.477	36.341
- KPR	18.033	20.473	2.440
- KKB	0	230	230
- KMG/KMJ	2.081	11.424	9.343
- Gadai	7.181	18.566	11.385
- Talangan Haji	1.841	11.466	9.619
- KLM	-	3.324	3.324
- Mikro	15.823	47.643	31.820
JUMLAH	93.026	148.075	55.049

Sumber: Bank BRI Syariah Cirebon.

3.8. Prestasi Terkini Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

BRI Syariah Cirebon adalah bank cawangan daripada PT. Bank BRI Syariah. Oleh itu, belum ada prestasi besar yang diperolehi BRI Syariah Cirebon, kerana BRI Syariah Cirebon baru beroperasi 3 tahun sahaja, iaitu pada tanggal 19 Disember 2008

³⁵ *Ibid.*,

³⁶ *Annual Report BRI Syariah 2010*, h. 54

dan mulai beroperasi pada tarikh 1 Januari 2009.³⁷ Oleh itu, dalam sub bab ini hanya menghuraikan prestasi daripada PT. Bank BRI Syariah. PT. Bank BRI Syariah memiliki banyak prestasi yang patut dibanggakan, di antaranya iaitu:³⁸

a. Tahun 2010

- 1) Lulus audit persijilan ISO 9001:2008 dari Badan Persijilan dalam implementasi ISO di bidang operasi dan perkhidmatan.
- 2) Penghargaan dari Indonesia Property & Bank Award sebagai Bank yang digemari dalam Kualiti Perkhidmatan & Produk Untuk Perbankan Syariah pada tarikh 29 Julai 2010.
- 3) Meraih taraf nombor 3, sebagai Bank terbaik sepenuhnya dalam perbankan Syariah pada tarikh 6 Ogos 2010 dari kompetisi Anugerah Kewangan Islam.

b. Tahun 2011

- 1) Juara ikuiti jenama Perbankan Islam bagi kategori jenama paling populer perbankan Islam pada tarikh 12 Januari 2011
- 2) Tempat teratas jenama Perbankan Syariah, 9 Februari 2011 dari penghargaan Penganugerahan Jenama Top 2011
- 3) Penghargaan dari Anugerah Kesetiaan Bank Indonesia/Indonesian Bank Loyalty Award (IBLA) 2011 sebagai Juara Kesetiaan Bank Indonesia;

³⁷ Temubual dengan Cik Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 24 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon. Lihat pula *Annual Report BRI Syariah 2010*, h. 7.

³⁸ *Annual Report BRI Syariah 2010*.

dalam Akaun Simpanan, bagi Kategori Perbankan Islam, 28 Februari 2011

- 4) Penghargaan dari Anugerah panggilan pusat/ Call Center Award sebagai bertaraf nombor 1 bagi kategori Perbankan Syariah.
- 5) Penghargaan dari Anugerah Rekod Perniagaan Oleh Tera Foundation & Harian Seputar Indonesia sebagai Pelopor Simpanan Emas Melalui Sistem Gadaian Syariah pada tarikh 9 Mac 2011
- 6) Meraih taraf nomor 2 bagi kategori Pembiayaan Islam dari 8 Anugerah Pembiayaan Islam pada tarikh 10 November 2011
- 7) Meraih taraf ke- 2 bagi kategori Bank Islam penghemat dari 8 anugerah Pembiayaan Islam pada tarikh 10 November 2011
- 8) Meraih taraf ke-3 bagi kategori Bank Islam dari 8 anugerah Pembiayaan Islam pada tarikh 10 November 2011
- 9) Meraih taraf ke-3 bagi kategori Bank Islam dalam dana pihak ketiga dari 8 anugerah Pembiayaan Islam pada tarikh 10 November 2011.
- 10) Meraih Peringkat II bagi Kategori Janji Jenama Digital Gadaian Syariah dari Maklumat Bank Digital tahun 2011.
- 11) Meraih Peringkat III bagi Kategori Jenama Digital Bank Islam dari Maklumat Bank Digital tahun 2011.
- 12) Meraih Peringkat II bagi Kategori Jenama Tabungan Syariah dari Maklumat Bank Digital tahun 2011.

c. Tahun 2012

- 1) Mendapatkan Penghargaan sebagai Juara Ikuiti Jenama Perbankan Islam pada tarikh 31 Januari 2012 dari Juara Jenama Indonesia 2012
- 2) Mendapatkan penghargaan sebagai Jenama Top Perbankan Syariah pada tarikh 7 Februari 2012 dari Anugerah Jenama Top 2012
- 3) Mendapatkan penghargaan sebagai dermawan Pertama di Indonesia yang Menggunakan ATM dalam Penyaluran Kepada Binaan dari Museum Rekor Dunia – Indonesia pada tarikh 19 Februari 2012

3.9. Asas dan Prinsip Akad Pembiayaan Syariah pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

Perjanjian merupakan pengikat antara individu yang melahirkan hak dan kewajiban. Untuk mengatur hubungan antara individu yang melahirkan hak dan kewajiban. Untuk mengatur hubungan antara individu yang mengandung unsur pemenuhan hak dan kewajiban dalam waktu lama, dalam prinsip syariah diwajibkan untuk dibentuk secara tertulis yang disebut akad. Akad adalah kontrak perjanjian baik secara percakapan atau tertulis yang memuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan prinsip syariah.³⁹

Suatu pelaksanaan akad atau kontrak antara kedua-dua pihak juga harus didasarkan pada asas: sukarela (*ikhtiyārī*), menepati janji (*amānah*), kehati-hatian (*ikiṭiyāṭī*), tidak berubah (*luzūm*), saling menguntungkan, kesejahteraan (*taṣwiyyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*taisīr*), itikad baik dan sebab yang halal.⁴⁰

³⁹ Irma Devita Purnamasari, *et al.*, (2011), *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, Bandung: PT Mizan Pustaka. h. 2.

⁴⁰ *Ibid.*, h.3.

Oleh itu, prinsip yang digunapakai oleh Bank BRI Syariah Cirebon dan juga digunapakai oleh Bank Syariah lainnya dalam melaksanakan akad-akad syariah memiliki perbezaan yang sangat besar dengan bank konvensional. Adapun prinsip tersebut diantaranya, iaitu:⁴¹

1. Tidak Berubah

Yang dimaksud tidak berubah adalah mengenai nilai objek jual belinya (dalam hal perjanjian jual beli atau bahagian perkongsian atau *nisbah* dalam hal perjanjian perkongsian). Pada dasarnya, syariah tidak menganggap wang sebagai komoditi. Oleh kerana itulah prinsip nilai masa wang tidak terdapat dalam Islam. Oleh itu, wang 1.000.000 IDR pada hari ini dan wang 1.000.000 IDR pada tiga tahun lagi nilainya tetap sama. Sebaliknya dalam amalan hal bank konvensional, wang 1.000.000 IDR pada hari ini berbeza nilainya dengan wang 1.000.000 IDR pada tiga tahun lagi.

Hal ini terjadi kerana adanya konsep “bunga (faedah)”. Ini bererti, apabila kadar bunga 10% setahun, wang 1.000.000 IDR pada hari ini nilainya sama dengan wang 1.300.000 IDR pada tiga tahun lagi kerana ditambah dengan bunga 30%. Oleh itu, akad dalam perkongsian jual beli menurut syariah tidak berubah nilai/ nisbahnya kerana tidak menggunakan kadar bunga di dalamnya.

2. Terbuka

Terbuka artinya tidak ada tipu muslihat, semua hak dan kewajiban masing-masing pihak disampaikan secara tegas dan jelas dalam akad perjanjian. Pengungkapan hak dan kewajiban ini terutama yang berhubungkait dengan risiko

⁴¹ Temubual dengan Cik Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 24 Februari 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

yang mungkin akan dihadapi masing-masing pihak. Contohnya pada akad *murābahah*, bank BRI Syariah Cirebon selaku penjual harus menyebutkan berapa harga pokok barang yang ditransaksikan dan berapa besar margin keuntungannya.⁴²

3.10. Kesimpulan

Berdasarkan kepada kajian yang telah dilaksanakan, sebagaimana telah dilihat dalam huraian di atas, didapati berdirinya PT. BRI Syariah bermula dari pemilikan atas PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), terhadap Bank Jasa Arta pada tarikh 19 Disember 2007. Dan PT. Bank BRI Syariah beroperasi secara rasmi pada tarikh 17 November 2008. Adapun Bank BRI Syariah Cirebon adalah cawangan PT. BRI Syariah yang terletak di Bandar Cirebon, Jawa Barat, Indonesia dan mula beroperasi pada tarikh 1 Januari 2009.

Selanjutnya, mengenai produk-produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Cirebon ini ada 2 (dua) bentuk, iaitu;

- 1) produk yang bersifat Perniagaan;
 - a) Pembiayaan Korporat (*Corporate Funding*),
 - Deposit, dan
 - giro
 - b) Pembiayaan Korporat (*Corporate Financing*)
 - Pembiayaan Modal kerja
 - Pembiayaan Pelaburan

⁴² *Ibid.*,

- 2) produk yang bersifat pembiayaan;
 - a) Simpanan Haji,
 - b) Gadaian,
 - c) Pemilikan Kendaraan Bermotor (KKB),
 - d) Kredit Pemilikan Rumah (KPR),
 - e) Kepemilikan Logam Mulia (KLM), dan
 - f) Kepemilikan Multi Guna (KMG).

Di lihat dari penerangan di atas, produk-produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Cirebon ini, mengalami peningkatan pendapatan dari setiap tahunnya, di antaranya; produk simpanan haji pada tahun 2010 Rp. 1.841 miliar sedangkan pada tahun 2011 mencapai Rp. 11.460 miliar, produk gadaian pada tahun 2010 Rp. 7.181 miliar sedangkan pada tahun 2011 Rp. 18.566 miliar, produk Pemilikan Kendaraan Bermotor (KKB) pada tahun 2011 Rp. 230 juta, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pada tahun 2010 sebesar Rp. 18.033 Miliar dan pada tahun 2011 sebesar Rp. 20.473 Miliar, Kepemilikan Logam Mulia (KLM) pada tahun 2011 Rp. 3.324 miliar, dan Kepemilikan Multi Guna (KMG) pada tahun 2010 Rp. 2.081 miliar sedangkan pada tahun 2011 sebesar Rp. 11.424 miliar.

Dan dalam suatu akad atau kontrak menurut syariah, yang dilakukan antara kedua-dua belah pihak haruslah berdasarkan kepada asas sukarela, menepati janji, kehati-hatian dan lain sebagainya. Bank BRI Syariah Cirebon pula melakukan akad-akad dan transaksi berdasarkan kepada asas sukarela, tidak berubah atau tetap, transparan atau ada keterbukan antara pihak Bank dengan Pelanggan.

BAB IV

ANALISIS AKAD MURĀBAḤAH DI BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) SYARIAH CIREBON INDONESIA

4.1. Pengenalan

Dalam bab ini, penulis akan menerangkan tentang pengenalan, pelaksanaan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) secara *murābaḥah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia, dengan sub bab; produk-produk dalam pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, prosedur pelaksanaan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, bentuk akad *murābaḥah* pada KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, penentuan margin keuntungan dan proses pembayaran dalam KPR secara *murābaḥah* di Bank BRI Syariah Cirebon, dan risiko yang dihadapi oleh Bank dalam pembiayaan KPR secara *murābaḥah* di Bank BRI Syariah Cirebon. Dan analisis akad *murābaḥah* dalam pembiayaan KPR secara *murābaḥah* di Bank BRI Syariah Cirebon, dengan sub bab; analisis akad wakalah dan akad *murābaḥah*, analisis terhadap penentuan margin keuntungan dan proses pembiayaan, analisis terhadap risiko-risiko pada Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad *murābaḥah* terhadap KPR, dan yang terakhir adalah kesimpulan.

4.2. Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) secara *Murābaḥah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

4.2.1. Produk-produk dalam Pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon

Adapun matlamat daripada pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon ini adalah untuk menyediakan kemudahan kepada pelanggan dalam hal:¹

- a. Pembelian Hartanah, terdiri dari pembelian sebagai berikut:
 - Rumah Siap sedia atau dalam proses pembangunan oleh pemaju
 - Rumah sedia ada
 - Rumah kedai dengan syarat tertentu
 - Rumah pejabat dengan syarat tertentu
 - Rumah pangsa dengan syarat tertentu
 - Tanah dengan luas tertentu dan status tanah milik pemaju atau bukan pemaju
- b. Pembangunan atau Renovasi Rumah
 - Bahan bangunan untuk pembangunan
 - Bahan bangunan untuk perbaikan/renovasi
- c. Pengambilalihan Pembiayaan KPR, terdiri dari:
 - Pengambilalihan dari Lembaga Kewangan Konvensional

4.2.2. Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon

Ada beberapa prosedur dalam pelaksanaan pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, iaitu:²

¹ Temu Bual dengan Puan Ratih Martiati, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 01 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

1) Permohonan

Dalam proses permohonan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BRI Syariah Cirebon, pelanggan yang telah menentukan pilihan atas rumah yang akan dibeli kemudian menentukan matlamat pembiayaan, kemudian mengajukan permohonan kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk mendapatkan pembiayaan tersebut, dapat melalui Perkhidmatan Pelanggan ataupun bahagian Pemasaran dari Bank BRI Syariah Cirebon.

Dalam permohonan, permohonan pembiayaan KPR tersebut, pelanggan akan diminta untuk membuka akaun tabungan Bank BRI Syariah Cirebon dan kemudian mengisi borang permohonan pembiayaan, juga diwajibkan untuk memenuhi dan menyerahkan syarat dokumen pribadi serta dokumen jaminan. Ada beberapa syarat yang mesti dipenuhi oleh pemohon, diantaranya adalah sebagai berikut:

a) Syarat Umum³

- Warga Negara Indonesia
- Pegawai tetap sebuah syarikat dengan pengalaman kerja minimum 2 tahun
- Pekerja Swasta dengan pengalaman usaha minimum 3 tahun
- Profesional dengan pengalaman kerja minimum 2 tahun

² *Ibid.*,

³ *Ibid.*,

- Usia minimum pada saat pembayaran diberikan adalah 21 tahun dan maksimum usia pencen untuk pegawai atau 65 tahun untuk pekerja swasta dan profesional
- Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
- Memenuhi syarat sebagai pemegang kad insuran nyawa
- Memiliki atau bersedia membuka akaun tabungan pada Bank BRI Syariah Cirebon

b) Syarat Dokumen Pelanggan⁴

Jadual 4.1:
Syarat Dokumen Pelanggan

Dokumen	Kakitangan Kerajaan	Wiraswasta	Profesional
Kartu Tanda Pengenal (KTP)	✓	✓	✓
Kartu Keluarga dan Surat Nikah	✓	✓	✓
Slip Gaji Terakhir atau Surat Keterangan Gaji	✓		
Akaun Tabungan Bank 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Laporan kewangan 2 tahun terakhir		✓	
NPWP pribadi untuk pembiayaan di atas 50 juta	✓	✓	✓

⁴ *Ibid.*,

rupiah			
Legalitas Usaha (akta pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)		✓	
Izin kerja yang masih berlaku			✓

Sumber: Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon

c) Syarat Jaminan⁵

- Sijil tanah yang berupa Sijil Hak Guna Bangunan (SHGB dan SHM)
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir

Kemudian selanjutnya ada beberapa ketentuan- ketentuan dalam Permohonan Pembiayaan KPR yang telah ditentukan oleh Bank BRI Syariah Cirebon, diantaranya:

a. Jadual Pembiayaan

Adapun jadual pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BRI Syariah Cirebon iaitu:⁶

- Minimum 25.000.000 IDR
- Maksimum 3.500.000 IDR

b. Jangka Waktu Pembiayaan KPR

- Minimum 12 bulan

⁵ Ibid.,

⁶ Ibid.,

- Maksimum 15 tahun untuk KPR BRI Syariah yang bermatlamat untuk:

- 1) Pembelian rumah, baik dalam kondisi baru dan rumah sedia ada
- 2) Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah baru

- Maksimum 10 tahun untuk:

- 1) Pembelian rumah pangsa
- 2) Pembelian rumah kedai dan rumah pejabat
- 3) Pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah
- 4) pengambilalihan pembiayaan rumah

- Maksimum 5 tahun

c. Kos yang dibebankan kepada pelanggan

- Kos Pentadbiran
- Kos pegawai hartanah
- Kos Insuran

2) Pemeriksaan Dokumen Permohonan

Setelah proses permohonan terpenuhi, dokumen pribadi dan dokumen jaminan yang diserahkan oleh pelanggan yang hendak mengajukan KPR dianalisis oleh bahagian sokongan pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon yang kemudian bahagian sokongan pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon

melakukan pengkajian ulang atas dokumen-dokumen pelanggan tersebut apakah sudah memenuhi syarat.

Oleh itu, pentadbiran pembiayaan melakukan pemeriksaan di Bank Indonesia yang artinya Bank BRI Syariah Cirebon perlu mengetahui dengan memeriksa pelanggan tersebut sedang melakukan pembiayaan di bank lain dan selanjutnya pegawai bahagian undang-undang Bank BRI Syariah Cirebon melakukan pemeriksaan persijilan yang berhubungkait kepada peguam.

3) Pemeriksaan Lapangan

Selain pemeriksaan dokumen, Bank BRI Syariah Cirebon juga menganalisis kemampuan pelanggan dengan melakukan pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh bahagian pemasaran, bahagian penilaian, dan bahagian penyiasatan Bank BRI Syariah Cirebon dengan memeriksa kesesuaian kondisi fizikal objek KPR dengan harga.

4) Keputusan Prosedur

Apabila seluruh syarat telah sedia ada, Bank BRI Syariah Cirebon akan melakukan keputusan prosedur dengan memberikan surat Persetujuan Pengambilalihan Aset yang diputuskan oleh bahagian pemasaran dan Pimpinan Bank BRI Syariah Cawangan Cirebon, dan kemudian pelanggan berjanji secara mutlak untuk mengambil alih barang dari bank pada tarikh penyerahan yang telah ditetapkan dalam perjanjian dan membayar harga jual belinya kepada Bank BRI Syariah Cirebon sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

4.2.3. Bentuk Akad *Murābahah* Pada KPR di Bank BRI Syariah Cirebon

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank BRI Syariah Cirebon yang selanjutnya kita sebut sebagai KPR Bank BRI Syariah Cirebon ini didasarkan pada akad *murābahah*.⁷ Akan tetapi, sebelum dilakukannya akad *murābahah*, Bank BRI Syariah Cirebon menawarkan beberapa opsi yaitu apakah pelanggan memohon kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk mencarikan rumah sedia ada atau pelanggan memilih sendiri rumah sedia ada tersebut. Apabila pelanggan memohon kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk mencarikan rumah sedia ada, maka antara Bank BRI Syariah Cirebon dan pelanggan melakukan akad *murābahah*, dengan ketentuan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua-dua belah pihak. Apabila pelanggan memilih sendiri rumah sedia ada, maka antara pelanggan dan Bank BRI Syariah Cirebon melakukan akad *wakalah* yaitu pelanggan memohon atau mewakilkan kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk membelikan rumah sedia ada yang telah dipilih oleh pelanggan dari pihak pemaju. Dan akad *wakalah* putus sampai disini. Kemudian Bank BRI Syariah Cirebon membeli rumah sedia ada dari pihak pemaju. Setelah rumah sedia ada itu dimiliki oleh Bank BRI Syariah Cirebon, maka diadakannya akad *murābahah* antara pelanggan dan Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan membayar wang muka dan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua-dua belah pihak.

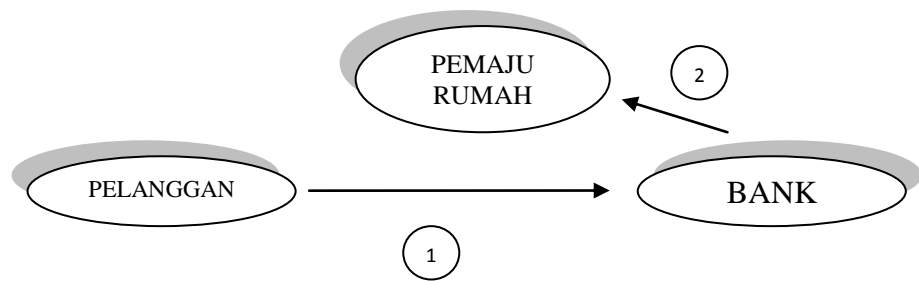
Berikut akan diperjelas dalam contoh kes yang akan diuraikan. Contohnya, si A hendak membeli rumah milik si B dengan harga Rp. 100.000.000 Juta Rupiah. Si A tidak mempunyai wang sebanyak itu dan tentu sahaja si B tidak mahu si A membayar secara ansuran selama bertahun-tahun. Lalu pelanggan mewakilkan

⁷ Temu Bual dengan Cik Firman Fadillah, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 12 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk membelikan rumah sedia ada tersebut dengan akad *wakalah*. Setelah Bank BRI Syariah Cirebon memperoleh rumah si B, barulah Bank BRI Syariah Cirebon dan si A melakukan akad *murābahah*. Si A bersedia membayar wang muka, mengansur secara bulanan dan sepakat dengan margin keuntungan Bank BRI Syariah Cirebon yang telah ditentukan sebelumnya.

Berikut ini skim akad wakalah pada KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, lihat gambar dalam rajah di bawah:

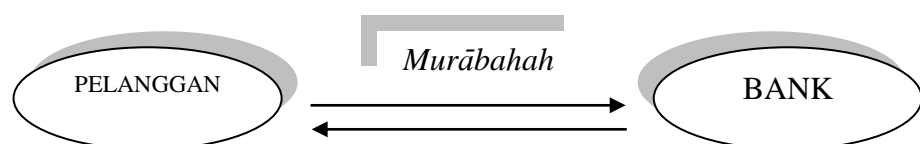
Rajah 4.1:
Skim akad wakalah pada KPR



Dengan begitu langkah 1. Pelanggan mewakili kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk membelikan rumah sedia ada dengan cara akad *wakalah* dari pihak pemaju. Langkah ke 2. Bank BRI Syariah Cirebon melakukan pembiayaan atau pembelian rumah sedia ada dengan pihak ketiga atau pemaju.

Berikut ini skim transaksi pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon, lihat gambar di bawah:

Rajah 4.2:
Skim transaksi pembiayaan KPR di Bank BRI Syariah Cirebon



Setelah Bank BRI Syariah Cirebon menyelesaikan transaksi pembelian barangan rumah sedia ada dengan pihak ketiga atau pembekal (pemaju), dan rumah sedia ada itu telah menjadi milik Bank BRI Syariah Cirebon, pelanggan melakukan akad *murābahah* dengan Bank BRI Syariah Cirebon dengan ketentuan margin yang telah disepakati dan membayar wang muka kepada Bank BRI Syariah Cirebon.

Adapun mengenai sistem pembayaran yang disepakati antara kedua-dua pihak, bahawa pelanggan mesti membayar wang muka sebesar 20 peratus, dan bakinya sebesar 80 peratus dibayar secara ansuran dari harga rumah sedia ada.⁸ Apabila harga rumah sedia ada itu Rp. 100.000.000 juta rupiah maka wang yang mesti dibayar oleh pelanggan kepada Bank BRI Syariah Cirebon seharga Rp. 20.000.000 juta Rupiah. Dan pelanggan mengansur wang Rp. 80.000.000 juta rupiah ditambah margin keuntungan yang telah disepati antara kedua-dua belah pihak.

4.2.4. Penentuan Margin Keuntungan dan Proses Pembayaran dalam KPR secara *Murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon

Dalam hal ini, Bank BRI Syariah Cirebon telah menetapkan margin keuntungan berdasarkan flat pembiayaan iaitu:

Sebagai contoh:

1. - Jumlah pinjaman Rp. 100.000.000 juta rupiah
- Jangka masa ansuran 1 tahun
- Ansuran bulanan sebesar Rp. 8.838.166 juta rupiah
- $\text{Rp. } 8.838.166 \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp. } 106.057.992 \text{ juta rupiah} = 6 \%$

⁸ *Ibid.*,

2. - Jumlah pinjaman Rp. 100.000.000 juta rupiah
 - Jangka masa angsuran 5 tahun
 - Angsuran bulanan sebesar Rp. 2.174.242 juta rupiah
 - $\text{Rp. } 2.174.242 \times 60 \text{ bulan} = \text{Rp. } 130.454.520 \text{ juta rupiah} = 30 \%$
3. - Jumlah pinjaman Rp. 100.000.000 juta rupiah
 - Jangka masa angsuran 10 tahun
 - Angsuran bulanan sebesar Rp. 1.434.709 juta rupiah
 - $\text{Rp. } 1.434.709 \times 120 \text{ bulan} = \text{Rp. } 172.165.080 \text{ juta rupiah} = 72 \%$
4. - Jumlah pinjaman Rp. 100.000.000 juta rupiah
 - Jangka masa angsuran 15 tahun
 - Angsuran bulanan sebesar Rp. 1.265.242 juta rupiah
 - $\text{Rp. } 1.265.242 \times 180 \text{ bulan} = \text{Rp. } 227.743.560 \text{ juta rupiah} = 127 \%$ ⁹

Ada perbezaan antara pembiayaan dalam jangka masa 1 tahun sampai dengan 15 tahun. Maka dari itu, fungsi perundingan tetap dilakukan oleh pihak Bank BRI Syariah dengan pihak pelanggan. Margin keuntungan tersebut, hanya sebatas bahan pertimbangan sahaja bagi pihak Bank BRI Syariah Cirebon tatkala bertransaksi atau berakad dengan pelanggan. Sedangkan masalah penetapan margin keuntungan tetap berasaskan prinsip '*antarāḍīn* (rido meridoi).¹⁰ Pihak Bank BRI Syariah Cirebon

⁹ Mengenai hal ini, dapat dilihat pada lampiran tabel angsuran KPR BRI Syariah.

¹⁰ Temu Bual dengan Puan Firman Fadillah, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 12 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

tidak mempertimbangkan kadar faedah yang sedang berkembang di bank konvensional dalam penentuan margin keuntungan.¹¹

Mengenai pelaksanaan proses pembayaran dalam KPR secara *murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon, berdasarkan temu bual yang dilakukan, wang muka yang mesti dibayarkan oleh pelanggan iaitu 20 peratus dari harga rumah yang diperjualbelikan tersebut, dan pembiayaan 80 peratusnya itu dibayar secara ansuran dari baki harga rumah.¹² Berikut akan diperjelas dalam contoh kes yang akan dihuraikan. Contohnya, si A hendak membeli rumah dengan harga Rp. 100.000.000 Juta Rupiah. Kemudian si A pergi ke Bank BRI Syariah Cirebon dan mengikat janji akan membeli rumah sedia ada tersebut. Lalu Bank BRI Syariah Cirebon membelikan rumah sedia ada iaitu seharga Rp. 100.000.000 juta rupiah dari pihak ketiga atau pemaju. Setelah Bank BRI Syariah Cirebon mendapatkan rumah tersebut barulah si A bersedia membayar wang muka Rp. 20.000.000 juta rupiah iaitu 20 peratus dari harga rumah kepada pihak Bank BRI Syariah Cirebon. Dan si A bersedia mengansur baki 80 peratus Rp. 80.000.000 juta rupiah secara cicilan bulanan dan sepakat dengan margin keuntungan Bank BRI Syariah Cirebon yang telah ditentukan sebelumnya.

4.2.5. Risiko yang Dihadapi oleh Bank dalam Pembiayaan KPR secara *Murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon

Dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BRI Syariah Cirebon tentu sahaja terdapat risiko-risiko yang terjadi. Adapun risiko-risiko yang terjadi antaranya adalah:¹³

¹¹ *Ibid.*,

¹² *Ibid.*,

¹³ *Ibid.*,

a. Pelanggan engkar janji atau cuai

Kadang-kadang berkemungkinan engkar janji pelanggan tidak boleh dihindarkan. Pelanggan kadang-kadang menyalahi kesepakatan pembayaran yang telah disepakati dengan Bank BRI Syariah Cirebon. Jika pada awalnya disepakati bahawa jangka waktu pembayaran dilakukan selama 3 tahun dan dibayarkan setiap tanggal satu tiap bulannya, kemudian pelanggan engkar janji, pelanggan dapat dianggap engkar janji.

Risiko Pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh pelanggan engkar janji atau gagal dalam mengembalikan pembiayaan yang diterima dari Bank BRI Syariah tentu sahaja sangat merugikan Bank BRI Syariah Cirebon, sehingga jika memang tertunggak pembayaran pelanggan terjadi atas kelalaian pelanggan, maka Bank BRI Syariah Cirebon berhak mengenakan penalti sebagai “hukuman yang mendidik” bagi pelanggan yang bersangkutan. Kemudian jika sudah tertunggak pembayaran sepenuhnya, maka mesti ditentukan tata cara pengembalian modal yang telah dikeluarkan oleh Bank BRI Syariah Cirebon. Pada tahun 2010, satu pelanggan yang perlu mendapat perhatian khusus dalam pembiayaannya, disebabkan ada penurunan kemampuan dalam membayar ansuran. Pada tahun 2011, terdapat adanya peningkatan angka pelanggan yang perlu mendapatkan perhatian khusus, dan juga terdapat pelanggan yang kurang lancar dalam membayar ansuran. Sehingga pada bulan mac tahun 2012, angka pelanggan yang berada dalam perhatian khusus menjadi semakin meningkat, sama halnya dengan pelanggan yang kurang lancar dalam membayar ansuran, selain itu terdapat pelanggan yang diragukan dapat menyelesaikan pembayaran ansuran. Berikut dapat dilihat dalam jadual 4.2 dibawah ini.

Jadual 4.2:
Baki Cicilan *Murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon

NO	URAIAN PRODUK	KOLEKTIBILITAS PRODUK	SISA POKOK	SISA MARGIN	TUNGGAKAN MARGIN	TUNGGAKAN POKOK	OUTSTANDING (BAKI DEBET)	JUMLAH DEPOSIT	JUMLAH PELANGGAN
PIUTANG MURABAHAH BULAN DISEMBER TAHUN 2010									
1	KPR MRBH	1 - Lancar	15,388,330,294	12,509,631,514	0	0	15,388,330,294	129	106
2		2 - Dalam Perhatian Khusus	6,115,400	1,342,012	671,000	3,058,000	9,173,400	1	1
NO	URAIAN PRODUK	KOLEKTIBILITAS PRODUK	SISA POKOK	SISA MARGIN	TUNGGAKAN MARGIN	TUNGGAKAN POKOK	OUTSTANDING (BAKI DEBET)	JUMLAH DEPOSIT	JUMLAH PELANGGAN
PIUTANG MURABAHAH BULAN DISEMBER TAHUN 2011									
1	KPR MRBH	1 - Lancar	16,795,023,097	14,312,606,006	0	0	16,795,023,097	155	128
2		2 - Dalam Perhatian Khusus	683,918,768	451,641,243	14,097,951	10,439,973	694,358,741	6	6
3		3 - Kurang Lancar	260,661,398	243,821,389	14,512,705	15,511,738	276,173,136	2	2
NO	URAIAN PRODUK	KOLEKTIBILITAS PRODUK	SISA POKOK	SISA MARGIN	TUNGGAKAN MARGIN	TUNGGAKAN POKOK	OUTSTANDING (BAKI DEBET)	JUMLAH DEPOSIT	JUMLAH PELANGGAN
PIUTANG MURABAHAH BULAN MAC TAHUN 2012									
1	KPR MRBH	1 - Lancar	16,691,816,918	13,955,233,298	0	0	16,691,816,918	147	123
2		2 - Dalam Perhatian Khusus	1,471,196,437	1,216,929,709	22,660,370	11,285,257	1,482,481,693	16	15
3		3 - Kurang Lancar	244,389,990	159,725,193	12,742,446	21,096,217	265,486,207	5	4
4		4 - Diragukan	219,333,602	205,299,460	17,472,400	18,666,584	238,000,186	1	1

Sumber: Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon

b. Kecelakaan atau Bencana Alam

Risiko pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BRI Syariah Cirebon dapat juga disebabkan oleh kecelakaan atau bencana alam. Sebagaimana kita ketahui bahawa kecelakaan atau bencana alam dapat terjadi bukan atas kehendak para pihak, baik pihak bank mahupun pihak pelanggan. Para ahli hukum biasanya menyebutkan bahawa kecelakaan atau bencana alam adalah merupakan kehendak alam ataupun “*Act of God*” seperti, bencana alam, gempa bumi, banjir bandang yang dapat menyebabkan kehidupan manusia menjadi tidak stabil termasuk kegiatan ekonomi di masyarakat.

Kemungkinan terjadinya kecelakaan atau bencana alam tidak dapat diramalkan dan dihindarkan, sehingga apabila terjadi kegagalan pembayaran yang disebabkan oleh kecelakaan atau bencana alam, Bank BRI Syariah Cirebon akan melakukan kesepakatan penjadualan ulang dengan pelanggan untuk pelunasannya.

4.3. Analisis Akad *Murābahah* dalam Pembiayaan KPR secara *Murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia

4.3.1. Analisis Akad Wakalah dan Akad *Murābahah* pada Bank BRI Syariah Cirebon

Dari pembahasan sebelumnya, Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad pembiayaan KPR ini menggunakan akad *murābahah*.¹⁴ Tetapi sebelum akad *murābahah* terjadi, apabila pelanggan memilih sendiri rumah sedia ada itu, maka antara pelanggan dan Bank BRI Syariah Cirebon melakukan akad *wakalah*, di mana pelanggan mewakilkan kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk membelikan rumah sedia ada tersebut dari pihak ketiga selaku pemilik barang. Setelah rumah sedia ada tersebut telah dimiliki oleh Bank BRI Syariah Cirebon, maka antara Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan melakukan akad *murābahah* dengan membayar wang muka dan margin keuntungan yang telah disepakati. Menurut ‘Abd al-Sattār Abū Ghūdah dibolehkan untuk wakil dan mewakilkan antara bank dengan pelanggan dalam bentuk pembelian barangan dengan syarat, akad tersebut berasingan tidak bersamaan dalam satu akad.¹⁵ Bila dikaitkan dengan kes di sini, iaitu antara akad *murābahah* dengan akad *wakalah* mesti dilakukan secara berasingan. Maka Bank BRI Syariah Cirebon sudah melakukannya dengan benar melihat dari hasil temu bual penulis, kerana antara akad *murābahah* dengan akad *wakalah* dilakukan secara berasingan.¹⁶ Di mana pelanggan melakukan akad *wakalah* terlebih dahulu dengan Bank BRI Syariah Cirebon, setelah rumah sedia ada tersebut dimiliki oleh Bank BRI

¹⁴ Temu Bual dengan Puan Firman Fadillah, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 12 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

¹⁵ ‘Abd al-Sattār Abū Ghūdah (1997), *Fatāwā Nadawāt al-Barakah*, Cet. 5, Jedah: Syarikah al-Barkah. hal. 90.

¹⁶ Temu Bual dengan Puan Firman Fadillah, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 12 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

Syariah Cirebon, barulah dilakukan akad *murābahah* antara pelanggan dengan Bank BRI Syariah Cirebon.

Menurut Dewan Syariah Nasional MUI, akad *murābahah* ini diperbolehkan selama ketentuan-ketentuan umum dalam akad *murābahah* dijalankan dengan baik oleh Bank BRI Syariah Cirebon secara Syariah. Diantara ketentuan-ketentuan umum itu iaitu:¹⁷

1. Bank dan pelanggan mesti melakukan akad *murābahah* yang bebas dengan *riba*.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan pelanggan atas nama bank sebagai wakil, dan pembelian ini mesti sah dan bebas *riba*.
5. Bank mesti menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada pelanggan dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam bank memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada pelanggan berikut dengan biaya yang diperlukan.
7. Pelanggan membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

¹⁷ *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (2006), edisi revisi, Jilid 1, Jakarta: CV. Gaung Persada. h. 24-25.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pelanggan.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada pelanggan untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* mesti dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Sedangkan dalam akad *wakalah*, dapat dilihat dalam rukun dan syarat *wakalah* yang dibuat oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), yaitu:¹⁸

1. Syarat-syarat *muwakkil* (yang mewakilkan)
 - a) Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan,
 - b) Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yaitu dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
2. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
 - a) faham hukum,
 - b) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya,
 - c) Wakil adalah orang yang diberikan amanat.
3. Hal-hal yang diwakilkan
 - a) Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili,

¹⁸ *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (2006), edisi revisi, jilid 1, Jakarta: CV. Gaung Persada. h. 67.

- b) Tidak bertentangan dengan syari'ah Islam,
- c) Dapat diwakilkan menurut syari'ah Islam.

Dengan melihat dari ketentuan-ketentuan umum yang di keluarkan oleh DSN MUI, kita dapat melihat pada no.9, bahawa jika bank hendak mewakilkan kepada pelanggan untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* mesti dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Dan pada kenyataannya Bank BRI Syariah Cirebon telah selari menerapkan hal tersebut dengan Bank BRI Syariah Cirebon mewakilkan untuk membeli rumah sedia ada dari pihak ketiga atas permintaan dari pihak pelanggan. Oleh itu, berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh DSN MUI mengenai *wakalah* telah selari dengan apa yang telah dilaksanakan oleh pihak BRI Syariah Cirebon.

Menurut Muḥammad Najīb Hamādī al-Jau'anī bahawa akad *murābahah* tidak sah apabila akad penjualan yang pertama itu terjadi kefasidan atau rosak. Menurutnya, yang dapat menyebabkan akad *murābahah* tidak sah iaitu dalam penentuan harganya tidak jelas tidak diberitahukan harga asal.¹⁹

Menurut 'Abd Sattār Abū Ghūdah, bahawa tidak boleh akad *murābahah* dilakukan sebelum barangan tersebut dimiliki oleh Bank.²⁰ Kerana bila tidak dimiliki oleh pihak bank, maka transaksi atau akad tersebut tidak sah akadnya secara hukum. Dan Bank BRI Syariah Cirebon telah mengaplikasikannya dengan benar. Di mana Bank BRI Syariah Cirebon telah melakukan akad penjualan dengan barang yang jelas dan baik, kerana dipilih langsung oleh pelanggan dan penentuan harganya jelas

¹⁹ Muḥammad Najīb Hamādī al-Jau'anī (2005) *Ḍawābiṭ al-Tijārah fī al-Iqtisād al-Islāmī*, Beirut: Dār al-Kutub al-Ilmiyah, h.99.

²⁰ 'Abd al-Sattār Abū Ghūdah (1998), *Al-Dalīl al-Ṣhar'ī al-Murābahah*, cet.1, Jedah: Majmu'ah Dallāh al-Barkah, h. 181

kerana antara pelanggan dan Bank BRI Syariah Cirebon, sama-sama mengetahui harga asal barang tersebut.

Allah telah berfirman dalam al-Qur'an:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Ertinya: “wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa: 29).

Dengan begitu, dalam proses pembiayaan KPR secara akad *wakalah* dan akad *murābahah*, Bank BRI Syariah Cirebon telah melakukan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh para ahli hukum Islam seperti Muḥammad Najīb Hamādī al-Jau‘anī, ‘Abd al-Sattār Abū Ghūdah, dan fatwa DSN MUI dan sesuai dengan firman Allah SWT yang di atas, iaitu perdagangan atau perniagaan berlaku atas dasar suka sama suka antara kedua-dua belah pihak.

4.3.2. Analisis terhadap Penentuan Margin Keuntungan dan Proses Pembayaran KPR secara *Murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon

Sedangkan mengenai margin keuntungan, dalam penentuan margin keuntungan dilakukan atas dasar kesepakatan antara kedua-dua belah pihak antara pihak Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan dan saling menerima dan mengetahui satu sama lain. Margin keuntungan ini tidak berbentuk peratus.

Margin keuntungan ini dilakukan sesuai dengan kesepakatan atau akad bersama antara Bank BRI Syariah Cirebon dan pelanggan. Tindakan Bank BRI

Syariah Cirebon untuk membuat kesepakatan bersama dengan pelanggan dalam hal perundingan tentang margin keuntungan, model pembayaran ansuran dan sebagainya, menunjukkan bahawa akad *murābahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara pihak Bank BRI Syariah Cirebon dan pelanggan dilaksanakan berasaskan kesepakatan dan rida meridai antara kedua-dua pihak. Meskipun Bank BRI Syariah Cirebon telah menetapkan margin keuntungan berdasarkan flat pembiayaan, tetapi margin keuntungan tersebut hanya sebatas bahan pertimbangan sahaja bagi pihak Bank BRI Syariah Cirebon semasa bertransaksi atau berakad dengan pelanggan. Sedangkan masalah penentuan margin keuntungan, tetap berasaskan prinsip ‘*antarādīn* (rida meridai) dan saling mengetahui. Dan hal ini sesuai menurut Muḥammad Najīb Hamādī al-Jau‘anī, dalam akad *murābahah* margin keuntungan mesti sama diketahui oleh kedua-dua belah pihak antara pihak bank BRI Syariah dengan pelanggan.²¹ Pembacaan akad perjanjian yang dihadiri saksi dari kedua-dua pihak yang menjadi bahagian daripada prosedur pembiayaan *murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon semakin mengukuhkan andaian bahawa akad *murābahah* yang dibuat antara pihak Bank BRI Syariah Cirebon dengan pihak pelanggan merupakan hasil kesepakatan dan saling rida meridai dari kedua-dua pihak.

Akan tetapi, bila pelanggan bersetuju terhadap flat pembiayaan tersebut, maka akan dilakukan akad di awal pembiayaan atas dasar *murābahah* dan pembiayaan tersebut tidak akan berubah sampai pembiayaan tersebut selesai. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berbunyi; “*kesepakatan atas margin ditentukan hanya 1 kali pada awal pembiayaan atas dasar*

²¹ Muḥammad Najīb Hamādī al-Jau‘anī (2005) *Ḍawābiṭ al-Tijārah fī al-Iqtisād al-Islāmī*, Beirut: Dār al-Kutub al-Ilmiyah, h.99.

murābahah dan tidak berubah selama periode pembiayaan".²² Dengan itu, bila pelanggan telah bersetuju dengan flat pembiayaan yang telah dibuat oleh Bank BRI Syariah Cirebon, dan selama akad di awal tidak berubah sampai periode pembiayaan berakhir atau selama pelanggan telah melunasi ansuran yang telah disepakati, maka akad tersebut sah sesuai dengan Surat Edaran yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Kemudian daripada itu, para ulama seperti Imām Maliki, Ibn Qudāmah dan pakar ekonomi Islam seperti Yūsuf al-Qaraḍāwī, memiliki pendapat masing-masing mengenai persoalan flat pembiayaan ini, yang boleh dikatakan menggunakan jangka masa.

Imām Maliki berkata: "*Penangguhan kerana untuk tempoh masa mempunyai kadar nilai di dalam harga*".²³

Menurut Yūsuf al-Qaraḍāwī bahawa jual beli dengan bayaran tangguh dibenarkan penjual menaikkan harga disebabkan oleh penangguhan bayaran dengan syarat harga jualan telah dinyatakan dalam kontrak pada peringkat awal jual beli dilaksanakan.²⁴

Dari Ibn Qudāmah: "*Inilah dalil bahawa tempoh waktu dalam jual beli mempunyai bahagian dalam harga. Ia tidak mengapa kerana ia didasari oleh akad jual beli*".²⁵

²² Surat Edaran Bank Indonesia, SE No. 10/ 14/ DPbs, h. 10.

²³ Ibn Rusyd (1984), *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*. Lahore: Vol II, h. 108.

²⁴ Yūsuf al-Qaraḍāwī (1987), *Bay' al-Murābahah li al-Āmr bi al-Syirā' kamā Tajrīhi al-Maṣārif al-Islāmiyyah*. t.t.p: Maktabah Wahbah, h. 26.

²⁵ Ibn Qudāmah (1972), *Al-Mughnī wa al-Syarḥ al-Kabīr*, jil. 6. Beirūt: Dār al-Kutub al-‘Arabī, h.385. lihat pula Zaharuddin Abd Rahman (2009), *Murābahah Teori, Aplikasi & Isu dalam Perbankan Islam Semasa*. Selangor Darul Ehsan: Dolphin Press Sdn Bhd. h. 57.

Oleh itu, kesimpulan yang didapat adalah perbezaan harga ini dianggap sebagai halal dengan syarat ia telah dipersetujui di awal akad dan tidak lagi berubah dimasa hadapan, kerana terdapat jangka masa yang perlu ditunggu oleh pihak penjual dan risiko yang terdedah ke atasnya. Kenaikan harga akibat jangka masa ini dianggap halal. Kerana ia didasari oleh jual beli sebenar.²⁶ Dengan begitu apabila Bank BRI Syariah Cirebon menerapkan flat pembiayaan ini yang boleh dikatakan menggunakan jangka masa ini dengan pelanggan telah sepakat menentukan margin keuntungan di awal akad, maka Bank BRI Syariah Cirebon telah melakukan syarat dengan sebenar kerana penentuan margin keuntungan telah dipersetujui di awal akad dan tidak lagi berubah dimasa hadapan sampai pelanggan melunasi baki cicilan dari harga rumah tersebut.

4.3.3. Analisis Terhadap Risiko-risiko pada Bank BRI Syariah Cirebon dalam Akad *Murābahah* Terhadap KPR

Kemudian persoalan selanjutnya adalah setiap pembiayaan tidak terlepas dari permasalahan, terdapat banyak risiko-risiko yang mesti dihadapi oleh Bank BRI Syariah Cirebon dalam suatu pembiayaan, khususnya dalam akad *murābahah* pada KPR ini. Ada beberapa risiko yang biasa terjadi dalam akad *murābahah* ini, iaitu seperti apa yang telah dibahas di atas iaitu pelanggan melakukan engkar janji atau cuai, dan kecelakaan atau bencana alam.

Dalam hal ini, Bank BRI Syariah Cirebon berupaya untuk meminimumkan potensi kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah atau risiko-risiko yang terjadi dengan melakukan penstrukturan pembiayaan. Ada beberapa peringkat dalam penstrukturan pembiayaan ini, iaitu; 1. Dengan melakukan penjadualan

²⁶ Zaharuddin Abd Rahman (2009), *Murābahah Teori, Aplikasi & Isu dalam Perbankan Islam Semasa*. Selangor Darul Ehsan: Dolphin Press Sdn Bhd. h. 57.

kembali (*rescheduling*), 2. Syarat kembali (*reconditioning*), 3. Penstrukturan kembali (*restructuring*), dan 4. Kerjasama.²⁷

Jika pelanggan melakukan kecuaiian atau melanggar janji, maka Bank BRI Syariah Cirebon akan melakukan penjadualan kembali dengan memanjangkan jangka waktu tempoh matang pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban pelanggan yang mesti dibayarkan kepada Bank BRI Syariah Cirebon. Jika pelanggan masih tidak dapat membayar ansuran dan melanggar janji atau kecuaiian, maka Bank BRI Syariah melakukan penjadualan kembali (*rescheduling*) ini untuk ke-dua kalinya/ 2x. Dan ini hanya berlaku selama dua kali/2x sahaja.²⁸ Bila penjadualan kembali ini tidak berjalan dengan baik, maka Bank BRI Syariah Cirebon melakukan penstrukturan pembiayaan dengan persyaratan kembali (*reconditioning*). Bank BRI Syariah Cirebon menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain dengan mengubahsuai jadual pembayaran, jumlah ansuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban pelanggan yang mesti dibayarkan kepada Bank BRI Syariah Cirebon. Bank BRI Syariah Cirebon melakukan ini semua untuk dapat meringankan beban pelanggan dari segi pembayaran pembiayaan ansuran. Jika pelanggan meminta mengubah penjadualan pembayaran disebabkan terlalu cepatnya pembayaran ansuran kepada Bank, kerana pelanggan dalam usahanya mengalami kerugian atau bangkrap, maka Bank BRI Syariah Cirebon melakukan penstrukturan persyaratan kembali (*reconditioning*) ini. Dengan itu, pelanggan dapat terbantu dan dapat meringankan beban pelanggan. Hal ini sesuai dengan apa yang diperintahkan Allah SWT dalam firmanNya:

²⁷ Temu Bual dengan Hari Sobari, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 05 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

²⁸ Temu Bual dengan Hari Sobari, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 05 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Ertinya: “Dan jika ia (orang yang berhutang) masih dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia kelapangan/ berkemudahan...” (surat al-Baqarah (2): 280)

Dan jika dalam prosesnya penstrukturan persyaratan kembali (*reconditioning*) ini tidak berjalan dengan baik, maka Bank BRI Syariah Cirebon melakukan proses kerjasama, yaitu dengan cara mengenalpasti atau mendatangi pelanggan untuk mencari solusi dari permasalahan pelanggan, agar dapat membayar angsuran sesuai dengan waktu yang ditentukan dan tidak mengalami kesulitan dalam mengangsur pembayaran.²⁹ Dan ini telah sesuai dengan apa yang telah diperintahkan oleh Allah SWT dalam firman-Nya:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Ertinya: “...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”. (surah al-Maidah (5): 2).

Proses yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Cirebon ini telah sesuai dengan peraturan yang dibuat oleh Bank Indonesia dalam surat edaran no. 10/ 34/ DPbS dalam tata cara penstrukturan pembiayaan. Pembiayaan dalam bentuk baki cicilan *murābahah* dapat dilakukan penstrukturan dengan cara:³⁰

1. Penjadualan kembali (*rescheduling*)

²⁹ *Ibid.*,

³⁰ Surat Edaran Bank Indonesia, SE No. 10/ 34/ DPbs, h. 5-7.

Penjadualan kembali (*rescheduling*) iaitu perubahan jadual pembayaran kewajipan pelanggan atau jangka masa kewajipan pembayaran pelanggan.³¹

Penstrukturan dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu tempoh matang pembiayaan tanpa mengubah baki kewajipan pelanggan yang mesti dibayarkan kepada Bank Umum Syariah (BUS) atau Unit Usaha Syariah (UUS).

Contohnya, ketika seorang pelanggan mengalami penurunan kemampuan dalam membayar ansuran, Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan tersebut dapat melakukan perubahan jadual pembayaran sesuai dengan kemampuan pembayaran dari pihak pelanggan. Dengan memperpanjang jangka waktu tempoh matang tanpa mengubah baki kewajipan pelanggan yang mesti dibayarkan kepada Bank BRI Syariah Cirebon. Dengan begitu, bank mengharapkan pelanggan dapat membayar sesuai jadual pembayaran baru yang telah diperjanjikan.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Persyaratan kembali (*reconditioning*) iaitu perubahan sebahagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadual pembayaran, jumlah ansuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajipan pelanggan yang mesti dibayarkan kepada BUS atau UUS.

Contohnya, ketika penjadualan kembali (*rescheduling*) ini tidak berjalan dengan baik dan tidak dapat membantu pelanggan dalam membayar

³¹ *Ibid.*, h. 2.

ansuran, maka bank BRI Syariah Cirebon menawarkan persyaratan kembali (*reconditioning*) iaitu merubahsuai jadual pembayaran, jumlah ansuran, jangka waktu tempoh matang pembayaran sesuai dengan kesepakatan dan keinginan antara pelanggan dan Bank BRI Syariah Cirebon.

3. Penstrukturan kembali (*restructuring*)

Penstrukturan kembali (*restructuring*) iaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas pada Penjadualan kembali (*rescheduling*) atau persyaratan kembali (*reconditioning*).

Dalam prosesnya Bank BRI Syariah Cirebon hanya melakukan penstrukturan dengan cara 1 dan 2, iaitu dengan cara penjadualan kembali (*rescheduling*) dan persyaratan kembali (*reconditioning*) dan dengan cara *kerjasama*.³²

Dan Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI dalam Fatwa DSN nomor: 48/DSN-MUI/II/2005 telah membolehkan Institusi/Lembaga Kewangan Syariah (LKS) untuk melakukan penjadualan kembali (*rescheduling*) tuntutan *murābahah* bagi pelanggan yang tidak dapat menyelesaikan/ melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang disepakati, dengan ketentuan:³³

1. Tidak menambahkan jumlah tuntutan yang berbaki;
2. Pembebanan kos dalam proses penjadualan kembali adalah kos hartanah;

³² Temu Bual dengan Hari Sobari, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 05 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

³³ *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (2006), edisi revisi, jilid 1, Jakarta: CV. Gaung Persada. h. 359.

3. Memanjangkan masa pembayaran mesti berdasarkan kesepakatan kedua-dua belah pihak.

Oleh itu, Bank BRI Syariah Cirebon melakukan cara penstrukturan kembali sebagai salah satu tindakan untuk meminimumkan risiko yang dapat menyebabkan kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah oleh pelanggan.

Adapun mengenai risiko kecelakaan atau bencana alam, Bank BRI Syariah Cirebon telah menginsurankan bila-bila masa bencana atau kejadian yang disebabkan oleh alam itu terjadi. Dan insuran tersebut dibayar sesuai dengan harga atau kos kerugian yang didapat oleh pelanggan.³⁴ Apabila pelanggan meninggal dunia dikeranakan bencana alam atau kecelekaan, maka insuran itu akan dialihkan kepada ahli waris.³⁵ Oleh itu, Bank BRI Syariah Cirebon telah melakukan tindakan-tindakan yang dapat menguntungkan dari kedua-dua belah pihak, iaitu antara Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan. Sikap dan tindakan seperti ini sangat baik sesuai dengan Firman Allah yang ertinya:

“...Urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka...”
Terjemahan Surah al-Syūrā (42):38

Dan dalam Firman Allah yang lainnya:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ
إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Ertinya: “...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”. (surah al-Maidah (5): 2).

³⁴ Temu Bual dengan Hari Sobari, Pegawai Bahagian Sokongan Pembiayaan Bank BRI Syariah Cirebon pada 05 Mac 2012 di Pejabat Bank BRI Syariah Cirebon.

³⁵ *Ibid.*,

4.4. Kesimpulan

Setelah apa yang diterangkan di atas, dapat disimpulkan bahawa, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BRI Syariah Cirebon ini didasarkan pada akad *murābahah*. Akan tetapi, sebelum dilakukannya akad *murābahah*, Bank BRI Syariah Cirebon menawarkan 2 pilihan iaitu apakah pelanggan memohon kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk mencarikan rumah sedia ada atau pelanggan memilih sendiri rumah sedia ada tersebut. Apabila pelanggan memohon kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk mencarikan rumah sedia ada, maka antara Bank BRI Syariah Cirebon dan pelanggan melakukan akad *murābahah*, dengan ketentuan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua-dua belah pihak. Apabila pelanggan memilih sendiri rumah sedia ada, maka antara pelanggan dan Bank BRI Syariah Cirebon melakukan akad *wakalah* iaitu pelanggan memohon atau mewakilkan kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk membelikan rumah sedia ada yang telah dipilih oleh pelanggan dari pihak pemaju. Dan akad *wakalah* putus sampai disini. Kemudian Bank BRI Syariah Cirebon membeli rumah sedia ada dari pihak pemaju. Setelah rumah sedia ada itu dimiliki oleh Bank BRI Syariah Cirebon, maka diadakannya akad *murābahah* antara pelanggan dan Bank BRI Syariah Cirebon, di mana pelanggan bersedia membayar wang muka dan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua-dua belah pihak, dengan ketentuan wang muka 20 peratus dari harga barangan tersebut dan 80 peratus dibayar secara ansuran.

Sedangkan mengenai margin keuntungan, Bank BRI Syariah Cirebon telah menetapkan margin keuntungan berdasarkan flat pembiayaan. Oleh itu, fungsi perundingan tetap dilakukan oleh pihak Bank BRI Syariah dengan pihak pelanggan.

Margin keuntungan tersebut, hanya sebatas bahan pertimbangan sahaja bagi pihak Bank BRI Syariah Cirebon tatkala bertransaksi atau berakad dengan pelanggan. Sedangkan masalah penentuan margin keuntungan tetap berasaskan prinsip '*antarādīn* (rida meridai). Pihak Bank BRI Syariah Cirebon tidak mempertimbangkan kadar faedah yang sedang berkembang di bank konvensional dalam penentuan margin keuntungan. Dalam penentuan margin keuntungan dilakukan atas dasar kesepakatan antara kedua-dua belah pihak antara pihak Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan dan saling menerima dan mengetahui satu sama lain.

Dan mengenai risiko dan langkah yang diambil oleh Bank BRI Syariah Cirebon untuk meminimumkan kerugian, Bank BRI Syariah Cirebon melakukan tindakan yang sesuai dengan Bank Indonesia dalam *surat edaran* no. 10/ 34/ DPbS dalam tata cara penstrukturan pembiayaan. Ada beberapa peringkat dalam penstrukturan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Cirebon, iaitu; 1. Dengan melakukan penjadualan kembali (*rescheduling*), 2. Syarat kembali (*reconditioning*), 3. Penstrukturan kembali (*restructuring*), dan 4. Kerjasama.

Jika pelanggan melakukan kecuaiian atau melanggar janji, maka Bank BRI Syariah Cirebon akan melakukan penjadualan kembali dengan memanjangkan jangka waktu tempoh matang pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajipan pelanggan yang mesti dibayarkan kepada Bank BRI Syariah Cirebon. Jika pelanggan masih tidak dapat membayar ansuran dan melanggar janji atau kecuaiian, maka Bank BRI Syariah melakukan penjadualan kembali (*rescheduling*) ini untuk ke-dua kalinya/ 2x. Bila penjadual kembali ini tidak berjalan dengan baik, maka bank BRI Syariah Cirebon melakukan penstrukturan pembiayaan dengan persyaratan kembali iaitu bank BRI Syariah Cirebon menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain dengan mengubahsuai jadual pembayaran, jumlah ansuran, jangka waktu dan/atau

memberikan potongan pembiayaan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban pelanggan yang mesti dibayarkan kepada bank BRI Syariah Cirebon. Dengan ini diharapkan pelanggan dapat menyelesaikan pembayaran ansurannya. Adapun mengenai risiko kecelakaan atau bencana alam, Bank BRI Syariah Cirebon telah menginsurankan bila-bila masa bencana atau kejadian yang disebabkan oleh alam itu terjadi. Dan insuran tersebut dibayar sesuai dengan harga atau kos kerugian yang didapat oleh pelanggan. Apabila pelanggan meninggal dunia dikeranakan bencana alam atau kecelekaan, maka insuran itu akan dialihkan kepada ahli waris. Oleh itu, Bank BRI Syariah Cirebon telah melakukan tindakan-tindakan yang dapat menguntungkan dari kedua-dua belah pihak, iaitu antara Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan.

BAB V

PENUTUP

5.1. Pengenalan

Kajian ini merupakan satu analisis tentang kredit pemilikan rumah dengan akad *murābahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia. Secara khususnya, kajian ini bertujuan untuk mengupas tiga persoalan utama iaitu, *Pertama*, menjelaskan dan mengkaji tentang akad *murābahah* menurut pandangan para ulama-ulama fiqh dan para ahli ekonomi Islam. *Kedua*, menganalisis bagaimana aplikasi dan penentuan margin keuntungan pada akad *murābahah* dalam produk kredit pemilikan rumah di Bank BRI Syariah Cirebon. *Ketiga*, menganalisis risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad *murābahah* pada produk kredit pemilikan rumah dan bagaimana penyelesaiannya.

Oleh itu, pada bab ini akan dibentangkan rumusan kajian dengan secara ringkas daripada hasil-hasil penemuan yang telah diteliti dan mengemukakan beberapa cadangan yang berpunca daripada hasil penemuan yang telah diteliti.

5.2. Rumusan Kajian

Ada beberapa penemuan yang telah didapat daripada hasil penelitian yang telah dilaksanakan, diantaranya iaitu:

- a. Pada asasnya prinsip *murābahah* merupakan akad jual beli barangan di antara dua pihak. Menurut konsep ini kedua-dua pihak bersetuju menjual dan membeli pada suatu tingkat harga yang di dalamnya terkandung segala kos barangan dan juga keuntungannya. Di dalam akad ini penjual akan membeli barangan sama ada di dalam bentuk bahan mentah, mesin, rumah, peralatan dan lain-lain aset yang dikehendaki oleh pembeli atau pengguna dan kemudian

barangan ini akan dijual kepada pengguna pada harga yang lebih tinggi dari harga belian asal. Akad *murābahah* adalah salah satu akad jual beli dalam Islam yang memberikan keluasan permintaan terhadap pembeli untuk membeli sesuatu barang yang diinginkan kepada pihak penjual dan penjual menyiapkan suatu barangan yang diinginkan oleh pembeli dengan menambahkan harga kos asal dengan keuntungan antara kedua-dua belah pihak saling menerima. Akad *murābahah* ini, sama sahaja dengan jual beli amanah, di mana pihak penjual haruslah memberitahu harga kos asal, keuntungan dan segala perkara yang berkaitan dengan barangan kepada pembeli. Dan Allah SWT dalam firman-Nya berkata:

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

Ertinya: "...maka jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya..". (Q. S. Al-Baqarah: 283).

- b. Penubuhan PT. Bank BRI Syariah bermula dari pemilikan PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Bhd, terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Disember 2007. Pada 19 Disember 2008, Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bhd, dan Ventje Raharjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah melakukan penandatanganan akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bhd., untuk menjadi PT. Bank BRI Syariah yang berdiri sendiri, dan berkuatkuasa pada 1 Januari 2009. Adapun Bank BRI Syariah Cirebon adalah cawangan PT. Bank BRI Syariah yang terletak di bandar Cirebon, Jawa Barat, Indonesia, yang ditubuhkan pada 19 Disember 2008 setelah adanya penandatanganan akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Bhd., dan Bank BRI Syariah Cirebon mula beroperasi pada 1 Januari 2009.

- c. Analisis akad *wakalah* dan akad *murābahah* pada Bank BRI Syariah Cirebon ini telah selari dengan apa yang telah diasaskan oleh syariah. Di mana dalam akad Bank BRI Syariah Cirebon dalam akad pembiayaan KPR ini menggunakan akad *murābahah*. Tetapi sebelum akad *murābahah* terjadi, apabila pelanggan memilih sendiri rumah sedia ada itu, maka antara pelanggan dan Bank BRI Syariah Cirebon melakukan akad *wakalah*, di mana pelanggan mewakilkan kepada Bank BRI Syariah Cirebon untuk membelikan rumah sedia ada tersebut dari pihak ketiga selaku pemilik barang. Setelah rumah sedia ada tersebut telah dimiliki oleh Bank BRI Syariah Cirebon, maka antara Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan melakukan akad *murābahah* dengan membayar wang muka dan margin keuntungan yang telah disepakati. Menurut ‘Abd al-Sattār Abū Ghūdah dibolehkan untuk wakil dan mewakilkan antara bank dengan pelanggan dalam bentuk pembelian barangan dengan syarat, akad tersebut berasingan tidak bersamaan dalam satu akad. Bila dikaitkan dengan kes di sini, iaitu antara akad *murābahah* dengan akad *wakalah* mesti dilakukan secara berasingan. Maka Bank BRI Syariah Cirebon sudah melakukannya dengan benar melihat dari hasil temu bual penulis, kerana antara akad *murābahah* dengan akad *wakalah* dilakukan secara berasingan. Di mana pelanggan melakukan akad *wakalah* terlebih dahulu dengan Bank BRI Syariah Cirebon, setelah rumah sedia ada tersebut dimiliki oleh Bank BRI Syariah Cirebon, barulah dilakukan akad *murābahah* antara pelanggan dengan Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan membayar wang muka dan margin keuntungan yang telah disepakati antara kedua-dua belah pihak.
- d. Analisis terhadap penentuan margin keuntungan dan proses pembayaran KPR secara *murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon telah selari dengan apa yang

diasaskan dalam syariah. Sedangkan mengenai margin keuntungan, dalam penentuan margin keuntungan dilakukan atas dasar kesepakatan antara kedua-dua belah pihak antara pihak Bank BRI Syariah Cirebon dengan pelanggan dan saling menerima dan mengetahui satu sama lain. Margin keuntungan ini tidak berbentuk peratus. Margin keuntungan ini dilakukan sesuai dengan kesepakatan atau akad bersama antara Bank BRI Syariah Cirebon dan pelanggan. Tindakan Bank BRI Syariah Cirebon untuk membuat kesepakatan bersama dengan pelanggan dalam hal perundingan tentang margin keuntungan, model pembayaran ansuran dan sebagainya, menunjukkan bahawa akad *murābahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara pihak Bank BRI Syariah Cirebon dan pelanggan dilaksanakan berasaskan kesepakatan dan rida meridai antara kedua-dua pihak. Meskipun Bank BRI Syariah Cirebon telah menetapkan margin keuntungan berdasarkan flat pembiayaan, tetapi margin keuntungan tersebut hanya sebatas bahan pertimbangan sahaja bagi pihak Bank BRI Syariah Cirebon semasa bertransaksi atau berakad dengan pelanggan. Sedangkan masalah penentuan margin keuntungan, tetap berasaskan prinsip ‘*antarādīn* (rida meridai) dan saling mengetahui. Dan hal ini sesuai menurut Muḥammad Najīb Hamādī al-Jau‘anī, dalam akad *murābahah* margin keuntungan harus sama diketahui oleh kedua-dua belah pihak antara pihak bank BRI Syariah dengan pelanggan. Pembacaan akad perjanjian yang dihadiri saksi dari kedua-dua pihak yang menjadi bahagian daripada prosedur pembiayaan *murābahah* di Bank BRI Syariah Cirebon semakin mengukuhkan andaian bahawa akad *murābahah* yang dibuat antara pihak Bank BRI Syariah Cirebon dengan pihak pelanggan merupakan hasil kesepakatan dan saling rida

meridai dari kedua-dua pihak. Kerana akad *murābahah* sama sahaja dengan jual beli secara amanah. Dan Allah telah menegaskan dalam firman-Nya:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Ertinya: “wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janjimu”. (surah al-Maidah (5): 1).

Dalam firman lain Allah menegaskan tentang janji dalam berakad ini, iaitu:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَاتِبٌ مَسْئُولٌ

Ertinya: “Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggung-jawabannya”. (surah al-Isra’ (17): 34).

- e. Analisis terhadap risiko-risiko pada bank BRI Syariah Cirebon dalam akad *murābahah* terhadap KPR ini telah selari dengan apa yang telah diasaskan dalam syariah. Di mana ada beberapa risiko yang biasa terjadi dalam akad *murābahah* ini, iaitu seperti yang sudah dibahas pada bab sebelumnya iaitu pelanggan melakukan engkar janji atau kecuaiian, dan kecelakaan atau bencana alam. Dalam hal ini, Bank BRI Syariah Cirebon berupaya untuk meminimumkan potensi kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah atau risiko-risiko yang terjadi dengan melakukan penstrukturan pembiayaan. Ada beberapa peringkat dalam penstrukturan pembiayaan ini, iaitu; 1. Dengan melakukan penjadualan kembali (*rescheduling*), 2. syarat kembali (*reconditioning*), 3. Penstrukturan kembali (*restructuring*), dan 4. Kerjasama. Dalam prosesnya Bank BRI Syariah Cirebon hanya melakukan penstrukturan dengan cara 1 dan 2, iaitu dengan cara penjadualan kembali (*rescheduling*) dan persyaratan kembali (*reconditioning*) dan dengan cara *kerjasama*. Dan ini telah sesuai dengan apa yang telah ditetapkan oleh fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI dan Surat Edaran Bank Indonesia.

5.3. Cadangan

Menurut analisis dan penemuan dari hasil penelitian dan rumusan kajian, dapat disimpulkan bahawa akad *murābahah* yang diterapkan oleh Bank BRI Syariah terhadap KPR telah selari dengan syariah, tetapi yang perlu dilakukan kajian iaitu mengenai margin keuntungan. Apabila Bank BRI Syariah Cirebon dalam menentukan margin keuntungannya ditentukan dengan cara musyawarah atau perundingan antara pihak Bank BRI Syariah Cirebon dengan pihak pelanggan sehingga tercapailah kesepakatan antara kedua-dua pihak untuk mengadakan transaksi akad *murābahah* terhadap KPR atas dasar suka sama suka, maka menurut penulis sepatutnya diperlukan kajian lebih mendalam lagi mengenai margin keuntungan berdasarkan flat pembiayaan ini. Kerana secara lahiriah hal ini menyamai dengan pengiraan kadar faedah yang diterapkan oleh Bank Konvensional dalam pinjaman kredit yang juga mempertimbangkan jangka masa pembiayaan.

Oleh itu, Bank BRI Syariah Cirebon mempertimbangkan kembali untuk menggunakan margin keuntungan berdasarkan flat pembiayaan tersebut. Meskipun pada hakekatnya terdapat perbezaan dengan apa yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah Cirebon dengan Bank konvensional lainnya. Di mana ketika dilakukannya akad *murābahah* terhadap KPR ini, harga awal tersebut akan tetap dan tidak berubah hingga akhir masa kontrak selesai dan tidak ada penambahan pembiayaan dari harga kesepakatan.

Penulis juga ingin mencadangkan agar kajian ini tetap diteruskan dengan melibatkan skop kajian yang lebih meluas lagi iaitu perbandingan antar Bank-bank Syariah di Indonesia mahupun di Malaysia tentang akad *murābahah* terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dan diperlukannya pula kajian tentang perbezaan atau perbandingan antara margin keuntungan di Bank Syariah dengan margin keuntungan

di Bank Konvensional, agar masyarakat dapat mengetahui perbedaan antara margin keuntungan yang digunakan oleh Bank Syariah dengan margin keuntungan yang digunakan oleh Bank Konvensional.

5.4. Penutup

Akhir sekali penulis mengharapkan apa yang telah ditemukan dan apa yang telah dicadangkan dalam kajian ini dapat memberikan manfaat kepada para akademisi pada khususnya dan masyarakat pada umumnya tentang akad *murābahah* terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari segi aplikasi dan permasalahan yang dihadapi oleh Bank BRI Syariah Cirebon. Secara khusus kajian ini dapat menjelaskan kepada masyarakat bahwa dalam amalnya, Bank BRI Syariah Cirebon telah menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam segi aplikasi dan konsep dari akad *murābahah* terhadap kredit pemilikan rumah (KPR).

BIBLIOGRAFI

A. Rujukan Berbahasa Arab

- ‘Abd al-Sattār Abū Ghūdah (1998), *Al- Dalīl al-Ṣhar‘ī al-Murābaḥah*, cet.1, Jedah: Majmu‘ah Dallāh al-Barkah.
- ‘Abd al-Sattār Abū Ghūdah (1997), *Fatāwā Nadawāt al-Barakah*, Cet. 5, Jedah: Syarikah al-Barkah.
- Abū Ishāq Ibrāhīm ‘Alī Ibn Yūsuf āl-Firūzābādī āl-Syīrāzī (1994), *al-Muhadhdhab fī Fiqh al-Madhhab al-Imām al-Syafi‘ī*, Beirut: Dār al-Fikr.
- Abū Zakariyyā Yaḥyā bin Syarf al-Nawawī (t.t.), *Rawḍah al-Ṭālibīn*. Al-Maktab al-Islāmi li al-Thāba’ wa al-Nasyr.
- Al-Bukhārī, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī “Kitāb al-Bai‘ bāb Idhā Bayyana al-Bayyi‘ani wa lam Yaktuma wa Nasāḥā,”* juz III.
- Fayyāḍ ‘Abd al-Mun’im Ḥasanīn (1992), *Bay‘ al-Murābaḥah fī al-Maṣārif al-Islāmiyyah*. Kaherah: al-Ma‘had al-Ā‘lamī li al-Fikr al-Islāmī.
- Ibn Manẓūr (1954), *Lisān al-‘Arab*, jil. 4. Kaherah: Al-Dār al-Miṣriyyah li al-Ta’līf wa al-Tarjamah.
- Ibn Mājah (1395 H), *Sunan Ibn Mājah*. juz 2, Beirut: Dār Iḥyā’ al-Turāth al-‘Arabī.
- Ibn Qudāmah (1972), *Al-Mughnī wa al-Syarḥ al-Kabīr*, jil. 4. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Arabī.
- Ibn Qudāmah (1972), *Al-Mughnī wa al-Syarḥ al-Kabīr*, jil. 6. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Arabī.
- Ibn Rusyd (1984), *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*. Lahore: Vol II.
- Muḥammad Jaward Mughniyah (1965), *Fiqh Imām Ja‘far As-shadiq*. Bairut: Dār al-Malāyīn.
- Muḥammad Najīb Hamādī Al-Jau‘anī (2005), *Ḍawābiṭ at-Tijārah fī al-Iqtisād al-Islāmī*. Beirut: Dār al-Kutub al- ‘Ilmiyyah.
- Muḥammad Nasīr al-Dīn al-Albānī (1986), *Ṣaḥīḥ al-Jāmi‘ al-Ṣaghīr wa Ziyādatuh*, juz. 1, cet. 2. Beirut: al-Maktab al-Islāmī.
- Ṣaḥīḥ Muslim*, “*Kitāb al-Buyū’, bab Thubuti al-Khiyār al-Majlis*,” juz III.
- Syaif al-Dīn Abī Bakr Muḥammad Ibn Aḥmad al-Syasy al-Qaffal, *Ḥuliyat al-‘Ulama’ fī Ma’rifat al-Madhahib al-Fuqaha*, J. IV.
- Wahbah al-Zūhailī (1997), *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*. j. 5, Beirut: Dār al-Fikr.

Yūsuf al-Qaraḍāwī (2001), *Bay' al-Murābahah Li al-Amr' bi al-Syirā'*. Beirut: Risālāh Publisher.

Yūsuf al-Qaraḍāwī (1987), *Bay' al-Murābahah li al-Āmr bi al-Syirā' kamā Tajrīhi al-Maṣārīf al-Islāmiyyah*. t.t.p: Maktabah Wahbah.

B. Rujukan Berbahasa Inggeris

Abdullah Saeed (1996), *Islamic Banking and Interest: A Study of The Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation*. Leiden: E.J Brill.

Afzarul Rahman (1976), *Economic Doctrines of Islam*, vol. III, Islamic Publications Limited, Lahore.

Fuad Al-Omar & Mohammed Abdel-Haq (1996), *Islamic Banking Theory*, London: Oxford University Press.

Hanira Hanafi, and Nor Hasniah Kasim, (2006), "Islamic House Financing: The Ability Of Istisna Compared to Bay' Bithaman Ajil (BBA)", *Jurnal Syariah*, 14 (1). h. 35-52. ISSN 0128-6730.

Joni Tamkin bin Borhan (1998), "Bay' al-Murabahah in Islamic Commercial Law", *Jurnal Syariah*, Bil 6. h.53-58. ISSN 0128-6730.

Sheikh Ghazali Sheikh Abod, Syed Omar Syed Agil, Aidit Hj. Ghazali (eds.), (1992), *An Introduction to Islamic Finance*, Kuala Lumpur, Quill Publishers.

C. Rujukan Berbahasa Melayu/Indonesia

Ab. Mumin Ab. Ghani, Fadillah Mansor (2006), *Dinamisme Kewangan Islam di Malaysia*, Kuala Lumpur: Universiti Malaya Kuala Lumpur.

Adiwarman A. Karim, (2004), *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Dua, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Adiwarman A. Karim, (2010), *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Edisi Keempat, Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Afzal-ur-rahman (1991), *Doktrin Ekonomi Islam*, Jilid III, Dewan Bahasa dan Pustaka Kementerian Pendidikan Malaysia Kuala Lumpur.

Annual Report Bank Muamalat 2010.

Annual Report Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah 2010.

Asmi Nur Siwi Kusmiyati, "Resiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta (Dari Teori ke Terapan)", *Jurnal Ekonomi Islam La Riba*, Vol. I, No. 1. 2007.

Atang Abd. Halim (2011) *Fiqih Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*. Bandung: Refika Aditama.

- Basri Ibrahim, (2009), “Analisis Isu-isu Muamalat Semasa dalam Buku *al-Muamalat al-Maliyyah al-Mu’asirah* oleh Qal’ahji”, *Jurnal Syariah*, Jil. 17, Bil. 2 (2009).
- Fatwa DSN MUI. No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah*.
- Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (2006), edisi revisi, Jilid 1, Jakarta: CV. Gaung Persada.
- Idris Awang, (2009), *Penyelidikan Ilmiah Amalan Dalam Pengajian Islam*, c.1, Selangor, Shah Alam: Kamil & Shakir Sdn. Bhd.
- Irma Devita Purnamasari, Suswinarno, (2011), *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, Bandung: PT Mizan Pustaka.
- Kamus Dewan* (2005), edisi. 4, c. 1. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Masriadi (2010), *Peranan Perbankan Islam dalam Pengembangan Industri Kecil dan Sederhana di Kota Pekanbaru, Riau: Analisis Terhadap Instrumen Murabahah*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Maszlee Malik, (2004), *Hukum Talfiq Dalam Muamalat: Kajian Terhadap Bay’ al-Murabahah li al-Amir bi al-Syira’ di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Fiqh dan Usul, Akademi Pengajian Islam, Univesiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Mazran Bin Mohd Nazim, (2001), *Mekanisme Al-Murabahah dan Al-Bay Bi-Thaman Ajil dalam Sistem Pembiayaan di Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB)*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Mohd Sollehudin Bin Shuib, (2010), *Musyārahah Mutanaqisah Dalam Amalan Perbankan Islam Di Malaysia: Analisis Terhadap Produk Pembiayaan Perumahan*, Tesis Doktor Falsafah Syariah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Mohd Yahya Mohd Hussin, et.al, (2010), “Daya Saing dan Ajakan (*Shift*) dalam Jenis Kontrak Pembiayaan Perbankan Islam”, *Jurnal Syariah*, Vol. 18, No. 1 (2010), h. 123-136.
- Mohd. Basyir Bin Omar, (2002), *Perjanjian Jual Beli Rumah Mengikuti Perspektif Undang-undang Muamalah Islam*. Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Undang-undang, Bahagian Pengajian Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.
- Muhammad (2000), *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam*, Yogyakarta: UII Press.
- Muhammad Syafi’i Antonio, (2001) *Islamic Banking Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Muhammad Syafi'i Antonio, (2000) *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Edisi Khusus, Jakarta: Tazkia Institute.

Mukhlas, (2010), *Implementasi Gadai Syariah dengan Akad Murābahah dan Rahn: Studi di Pegadaian Syariah Sleman Yogyakarta*, Disertasi Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta. Jawa Tengah. Indonesia.

Mustafa Haji Daud (1995), *Perniagaan Menurut Islam*, Kuala Lumpur: Utusan Publications & Distributors SDN. BHD.

Nora Yusma Binti Mohamed Yusop, (2004), *Pembangunan Sosioekonomi Menurut Perspektif Ekonomi Islam: Kajian Terhadap Peranan Teras Dara Konsortium SDN. BHD dalam Pembiayaan Perumahan di Wilayah Pahang Tenggara*. Disertasi Sarjana Pengajian Islam. Bagian Pengajian Bersama. Akademi Pengajian Islam. Universiti Malaya. Kuala Lumpur.

Nur Kholis, (2006), *Murābahah Sebagai Instrumen Pembiayaan Islam: Konsep Dan Pelaksanaannya di Baitul Mal Wattamwil (BMT) Yogyakarta Indonesia*, Disertasi Sarjana Syariah, Jabatan Syariah dan Ekonomi, Bahagian Pengajian Syariah, Akademi Pengajian Islam, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

P.N.H. Simanjuntak (2009), *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Rachmat Syafei (2001) *Fiqh Muamalah untuk UIN, STAIN, PTAIS dan Umum*. Bandung: Pustaka Setia.

Sudin Haron (1996), *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*, Kuala Lumpur: Berita Publishing SDN. BHD.

Surat Edaran Bank Indonesia, SE No. 10/ 14/ DPbs.

Surat Edaran Bank Indonesia, SE No. 10/ 34/ DPbs.

Ubay Harun, (2006), “*Murābahah dalam Perspektif Fiqh dan Sistem Perbankan Islam*”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. V, No. 3. Juli 2006.

Zaharuddin Abd Rahman (2009), *Murābahah Teori, Aplikasi & Isu dalam Perbankan Islam Semasa*. Selangor Darul Ehsan: Dolphin Press Sdn Bhd.

D. Laman Web

Budi Santosa, “Menyorot Prospek Kredit Pemilikan Rumah”, dalam website <http://www.bni.co.id/Portals/0/Document/Ulasan%20Ekonomi/Prospek%20KPR.pdf>, pada 08 Februari 2011.

Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari’ah)”, dalam website <http://journal.uui.ac.id/index.php/JEI/article/viewFile/1050/975>, pada 27 januari 2011.

<http://www.marketingsakti.com/seputar-kpr/pengertian-kpr.html> diakses pada 18 Januari 2012.

Peter, “Perbandingan Perhitungan Angsuran KPR Konvensional Dengan KPR Syariah”, dalam website <http://Majour.Maranatha.Edu/Index.Php/Jurnal-Manajemen/Article/View/205>, pada 27 januari 2011.

Putri Ari Winarni, “Analisis Perbandingan Penetapan Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sebelum dan Sesudah Adanya Krisis Ekonomi Global Studi Kasus Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk”, dalam website http://www.gunadarma.ac.id/library/articles/graduate/economy/2009/Artikel_21205530.pdf, pada 27 Januari 2011.

Wardah Yuspin, “Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murabahah”, dalam website http://eprints.ums.ac.id/335/1/4._WARDAH_YUSPIN.pdf, pada 05 Februari 2011.

LAMPIRAN

BORANG SOAL SELIDIK

KE BANK BRI SYARIAH CIREBON

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan Akad Murabahah di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia?
 - Permohonan
 - Pemeriksaan dokumen permohonan
 - Pemeriksaan lapangan
 - Pemutusan prosedur
2. Bagaimana pelaksanaan akad murabahah di Bank rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia?
 - Akad
 - Modal
 - Rukun dalam akad murabahah
 - Jenis produk pembiayaan dengan akad murabahah
 - Prestasi pembiayaan murabahah
3. Bagaimana penentuan margin keuntungan dan proses pembayaran dalam KPR?
4. Apa resiko yang dihadapi oleh bank dalam pembiayaan KPR secara Murabahah?
5. Bagaimana penyelesaian akad murabahah dalam pembiayaan KPR secara murabahah?
6. Bagaimana Sejarah penumbuhan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon?
7. Apa visi dan misi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon?
8. Apa saja prinsip-prinsip perbankan syariah secara umum?
9. Bagaimana carta organisasi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon?
10. Bagaimana Modal Saham Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon?
11. Apa saja Produk-produk dan perhidmatan yang ditawarkan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon?
12. Apa saja prestasi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon?
13. Apakah ada uang muka dalam akad murabahah di KPR? Berapa besarnya?

14. Bagaimana penentuan diskon dalam akad murabahah di KPR terhadap nasabah?
Bila bank memperoleh diskon dari supplier/pihak ketiga.
15. Bila terjadi diskon setelah akad, bagaimana penyelesaiannya?
16. Apakah harga barang dalam KPR menggunakan harga sebelum diskon ataukah setelah diskon?
17. Jika nasabah KPR melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, apakah bank memberikan potongan pelunasan dari kewajiban pembayaran?
18. Apakah potongan pelunasan ini diperjanjikan dalam akad?
19. Apakah bank memberikan potongan tagihan murabahah kepada nasabah KPR yang telah melakukan pembayaran dengan tepat waktu? Berapa besar potongannya?
20. Apakah pemberian potongan tagihan diperjanjikan dalam akad?
21. Apakah ada konversi akad (membuat akad baru) dalam KPR?
22. Bagaimana prosedurnya?



DATA PEMBIAYAAN PER PRODUK

TANGGAL	:	31 Des 10	KODE LAPORAN	:	RP0004
KANTOR CABANG INDUK	:	ID0010109 - KC CIREBON SILIWANGI	USER NAME	:	
UNIT KERJA	:	ID0010109 - KC CIREBON SILIWANGI		:	

NO	URAIAN PRODUK	KOLEKTIBILITAS PRODUK	SISA POKOK	SISA MARGIN	TUNGGAKAN MARGIN	TUNGGAKAN POKOK	TUNGGAKAN PENALTY	OUTSTANDING (BAK DEBIT)	JUMLAH REKENING	JUMLAH NASABAH
21056 - PIUTANG MURABAHAH										
1	100 - KPR MRBH	1 - Lancar	15,388,330,284	12,509,631,514	0	0	0	15,388,330,294	123	106
2		2 - Dalam Perhatian Khusus	6,115,400	1,342,012	671,000	3,058,000	0	9,173,400	1	1
3	103 - KPR T10-12 MRBH	1 - Lancar	85,794,146	71,020,925	0	0	0	85,794,146	1	1
4	106 - KPR T7-9 MRBH	1 - Lancar	206,047,650	126,186,454	0	0	0	206,047,650	1	1
5	120 - KMG MURABAHAH	1 - Lancar	1,389,948,902	1,386,335,737	0	0	0	1,889,948,902	130	119
6		2 - Dalam Perhatian Khusus	80,788,684	61,779,652	2,523,900	3,681,968	0	84,470,652	7	6
7		3 - Kurang Lancar	8,311,700	5,636,600	1,537,200	2,266,800	0	10,578,500	1	1
8		4 - Diragukan	9,220,750	7,798,800	3,279,850	3,882,800	0	13,103,550	1	1
9		5 - Macet	27,225,900	32,570,400	33,957,284	43,181,167	0	70,407,067	7	5
10	191 - INVESTAS MURABAHAH	1 - Lancar	422,496,000	207,510,596	0	0	0	422,496,000	1	1
11	192 - MODAL KERJA MURABAHAH	1 - Lancar	21,981,917,382	2,632,224,534	0	0	0	21,981,917,392	5	2
12		5 - Macet	0	0	119,041,282	320,922,510	0	320,922,510	3	5
13	193 - INVESTAS MURABAHAH RITEL	1 - Lancar	5,283,540,940	3,011,835,777	0	0	0	5,283,540,940	13	14
14		5 - Macet	154,687,850	145,084,150	48,361,500	52,646,500	0	207,334,350	1	1
15		1 - Lancar	8,827,229,885	2,633,703,692	0	0	0	8,827,229,885	40	34
16	194 - MODAL KERJA MURABAHAH RITEL	4 - Diragukan	50,709,023	8,774,977	12,727,649	76,063,050	0	126,772,073	1	1
17		5 - Macet	68,894,356	16,801,610	20,185,800	75,722,500	0	144,416,856	3	3
21056 - PIUTANG MURABAHAH			54,291,058,873	22,858,237,430	242,285,465	578,367,295	0	39,484,153,874	353	302
21057 - PIUTANG MURABAHAH MIKRO										
18	136 - MIKRO 75 B MURABAHAH	1 - Lancar	1,233,155,969	571,901,191	0	0	0	1,233,155,969	35	35
19	141 - MIKRO 500 B MURABAHAH	1 - Lancar	9,420,816,401	4,064,168,023	0	0	0	9,420,816,401	58	54
21057 - PIUTANG MURABAHAH MIKRO			10,353,972,370	4,636,069,214	0	0	0	10,653,972,370	91	89
TOTAL PEMBIAYAAN			64,345,031,243	27,494,306,644	242,285,465	578,367,295	0	50,138,126,244	444	391



DATA PEMBIAYAAN PER PRODUK

TANGGAL	:	31 Des 11	KODE LAPORAN	:	RP0004
CANTOR CABANG INDUK	:	ID0010109 - KC CIREBON SILIWANGI	USER NAME	:	
JNIT KERJA	:	ID0010109 - KC CIREBON SILIWANGI		:	

NO	URAIAN PRODUK	KOLEKTIBILITAS PRODUK	SISA POKOK	SISA MARGIN	TUNGGAKAN MARGIN	TUNGGAKAN POKOK	TUNGGAKAN PENALTY	OUT STANDING (BAKI DEBIT)	JUMLAH REKENING	JUMLAH NASABAH
21056 - PIUTANG MURABAHAH										
1		1 - Lancar	16,795,023,097	14,312,606,006	0	0	0	16,795,023,097	155	128
2	100 - KPR MRBH	2 - Dalam Perhatian Khusus	683,918,768	451,641,243	14,097,951	10,439,973	0	694,358,741	6	6
3		3 - Kurang Lancar	260,661,398	243,821,389	14,512,705	15,511,738	0	276,173,136	2	2
4	102 - KPR PKK MRBH	1 - Lancar	382,042,678	340,487,143	0	0	0	382,042,678	3	3
5	103 - KPR T10-12 MRBH	1 - Lancar	80,912,107	58,477,763	0	0	0	80,912,107	1	1
6	106 - KPR T7-9 MRBH	1 - Lancar	187,682,859	96,510,446	0	0	0	187,682,859	1	1
7	110 - KKB MURABAHAH	1 - Lancar	197,748,904	67,781,161	0	0	0	197,748,904	2	2
8	113 - KKB PKK MRBH	1 - Lancar	31,942,087	4,934,371	0	0	0	31,942,087	1	1
9		1 - Lancar	1,859,913,317	1,152,042,479	0	0	0	1,859,913,317	103	95
10		3 - Kurang Lancar	3,660,000	2,790,000	2,790,000	3,660,000	0	7,320,000	1	1
11	120 - KMG MURABAHAH	4 - Diragukan	3,778,100	2,562,200	2,049,600	3,022,400	0	6,800,500	1	1
12		5 - Macet	16,252,300	18,685,020	45,655,134	48,268,517	0	64,520,817	8	6
13	123 - KMG PKK MRBH	1 - Lancar	4,237,559,029	2,412,390,704	0	0	0	4,237,559,029	63	63
14	191 - INVESTASI MURABAHAH KOMERSIAL	1 - Lancar	3,240,483,778	1,284,321,281	0	0	0	3,240,483,778	3	2
15		1 - Lancar	8,229,848,929	2,327,562,129	0	0	0	8,229,848,929	4	1
16	192 - MODAL KERJA MURABAHAH KOMERSIAL	5 - Macet	0	0	14,392,911	33,281,081	0	33,281,081	3	3
17		1 - Lancar	7,117,938,572	3,248,596,633	0	0	0	7,117,938,572	20	14
18	193 - INVESTASI MURABAHAH RITEL	2 - Dalam Perhatian Khusus	76,888,369	25,008,931	3,383,829	4,072,071	0	80,960,440	1	1
19		1 - Lancar	5,510,975,158	1,714,448,571	0	0	0	5,510,975,158	24	19
20	194 - MODAL KERJA MURABAHAH RITEL	5 - Macet	0	0	14,845,500	36,014,900	0	36,014,900	1	1
21	195 - INVESTASI MURABAHAH LINKAGE	1 - Lancar	777,703,739	299,101,597	0	0	0	777,703,739	3	1
22	196 - MODAL KERJA MURABAHAH LINKAGE	1 - Lancar	321,895,880	101,954,639	0	0	0	321,895,880	3	1
21056 - PIUTANG MURABAHAH			50,016,829,069	28,165,723,706	111,727,630	154,270,680	0	50,171,099,749	409	353
21057 - PIUTANG MURABAHAH MIKRO										
28	131 - MIKRO 25 IB MURABAHAH	1 - Lancar	82,612,121	43,882,348	0	0	0	82,612,121	4	4
29		1 - Lancar	5,083,093,140	1,925,045,251	0	0	0	5,083,093,140	166	163
30	136 - MIKRO 75 IB MURABAHAH	2 - Dalam Perhatian Khusus	53,516,843	17,066,519	4,363,812	5,261,192	0	58,778,035	1	1
31		4 - Diragukan	54,699,046	21,495,220	11,757,771	9,938,330	0	64,637,376	1	1
32		1 - Lancar	27,092,239,219	9,103,384,148	0	0	0	27,092,239,219	171	155
33	141 - MIKRO 500 IB MURABAHAH	3 - Kurang Lancar	273,352,678	81,664,235	27,742,052	34,907,991	0	308,260,669	1	1
21057 - PIUTANG MURABAHAH MIKRO			32,639,513,046	11,192,537,721	43,863,636	50,107,513	0	32,689,620,569	344	326
TOTAL PEMBIAYAAN			82,656,342,116	39,358,261,427	155,591,266	204,378,193	0	82,860,720,309	753	678



DATA PEMBIAYAAN PER PRODUK

TANGGAL	:	06 Mar 12	KODE LAPORAN	:	RP0004
KANTOR CABANG INDUK	:	ID0010109 - KC CIREBON SILIWANGI	USER NAME	:	
UNIT KERJA	:	ID0010109 - KC CIREBON SILIWANGI		:	

	URAIAN PRODUK	KOLEKTIBILITAS PRODUK	SISA POKOK	SISA MARGIN	TUNGGAKAN MARGIN	TUNGGAKAN POKOK	TUNGGAKAN PENALTY	OUTSTANDING (BAKI DEBIT)	JUMLAH REKENING	JUMLAH NASABAH	
21056 - PIUTANG MURABAHAH											
1	100 - KPR MRBH	1 - Lancar	16,691,816,918	13,955,233,298	0	0	0	16,691,816,918	147	123	
2		2 - Dalam Perhatian Khusus	1,471,196,437	1,216,929,709	22,660,370	11,285,257	0	1,482,481,693	16	15	
3		3 - Kurang Lancar	244,389,990	159,725,193	12,742,446	21,096,217	0	265,486,207	5	4	
4		4 - Diragukan	219,333,602	205,299,460	17,472,400	18,666,584	0	238,000,186	1	1	
5	102 - KPR PKK MRBH	1 - Lancar	377,923,565	332,856,874	0	0	0	377,923,565	3	3	
6		2 - Dalam Perhatian Khusus	29,679,423	14,309,620	425,000	320,577	0	30,000,000	1	1	
7	103 - KPR T10-12 MRBH	1 - Lancar	80,025,411	56,460,260	0	0	0	80,025,411	1	1	
8	106 - KPR T7-9 MRBH	1 - Lancar	184,270,074	91,916,431	0	0	0	184,270,074	1	1	
9	110 - KKB MURABAHAH	1 - Lancar	190,956,026	62,874,901	0	0	0	190,956,026	2	2	
10	113 - KKB PKK MRBH	1 - Lancar	30,987,525	4,617,331	0	0	0	30,987,525	1	1	
11	120 - KMG MURABAHAH	1 - Lancar	1,591,173,776	976,310,920	0	0	0	1,591,173,776	90	83	
12		2 - Dalam Perhatian Khusus	129,315,966	65,399,683	4,091,684	4,737,004	0	134,052,971	7	7	
13		3 - Kurang Lancar	3,022,500	2,049,800	1,537,200	2,266,800	0	5,289,300	1	1	
14		4 - Diragukan	2,440,000	1,860,000	3,720,000	4,880,000	0	7,320,000	1	1	
15		5 - Macet	12,828,900	14,688,920	49,651,234	51,691,917	0	64,520,817	8	6	
16	123 - KMG PKK MRBH	1 - Lancar	4,031,505,424	2,195,845,350	0	0	0	4,031,505,424	62	62	
17		2 - Dalam Perhatian Khusus	398,272,676	248,424,123	3,840,803	2,338,611	0	400,611,287	5	5	
18	191 - INVESTASI MURABAHAH KOMERSIAL	1 - Lancar	1,641,192,091	651,530,529	0	0	0	1,641,192,091	2	1	
19	192 - MODAL KERJA MURABAHAH KOMERSIAL	1 - Lancar	7,947,841,701	2,147,367,996	0	0	0	7,947,841,701	4	1	
20		5 - Macet	0	0	14,392,911	33,281,081	0	33,281,081	3	3	
21	193 - INVESTASI MURABAHAH RITEL	1 - Lancar	7,991,456,323	3,503,876,145	0	0	0	7,991,456,323	16	12	
22		2 - Dalam Perhatian Khusus	383,818,684	104,049,825	4,834,993	7,116,711	0	390,935,394	3	2	
23	194 - MODAL KERJA MURABAHAH RITEL	1 - Lancar	5,071,133,145	1,521,517,149	0	0	0	5,071,133,145	20	16	
24		2 - Dalam Perhatian Khusus	96,705,801	39,489,599	1,638,728	1,720,147	0	98,425,948	3	2	
25	5 - Macet	0	0	14,845,500	36,014,900	0	36,014,900	1	1		
26	195 - INVESTASI MURABAHAH LINKAGE	1 - Lancar	751,399,062	274,267,085	0	0	0	751,399,062	3	1	
27	196 - MODAL KERJA MURABAHAH LINKAGE	1 - Lancar	306,163,881	90,905,818	0	0	0	306,163,881	3	1	
21056 - PIUTANG MURABAHAH			49,878,848,901	27,937,806,021	151,853,269	195,415,806	0	50,074,264,707	410	357	
21057 - PIUTANG MURABAHAH MIKRO											
28	131 - MIKRO 25 IB MURABAHAH	1 - Lancar	83,055,752	39,649,825	0	0	0	83,055,752	5	5	
29	136 - MIKRO 75 IB MURABAHAH	1 - Lancar	5,425,264,301	2,026,763,156	0	0	0	5,425,264,301	180	176	
30		2 - Dalam Perhatian Khusus	86,250,876	25,275,798	3,535,349	5,019,651	0	91,270,527	3	3	
31		3 - Kurang Lancar	49,782,022	14,384,670	7,045,660	8,996,013	0	58,778,035	1	1	
32		4 - Diragukan	51,491,851	18,503,530	14,749,462	13,145,525	0	64,637,376	1	1	
33	141 - MIKRO 500 IB MURABAHAH	1 - Lancar	29,851,658,426	9,854,359,230	0	0	0	29,851,658,426	190	168	
34		2 - Dalam Perhatian Khusus	122,294,432	38,805,680	1,962,936	2,512,067	0	124,806,499	1	1	
35		4 - Diragukan	254,634,051	69,057,839	40,348,448	53,626,618	0	308,260,669	1	1	
21057 - PIUTANG MURABAHAH MIKRO			35,924,431,711	12,086,799,729	67,641,855	83,299,874	0	36,007,731,586	382	356	
TOTAL PEMBIAYAAN			85,803,280,612	40,024,605,749	219,495,124	278,715,680	0	86,081,996,293	792	713	



TABEL ANGSURAN KPR BRI SYARIAH

(PEMBELIAN RUMAH BARU, PEMBELIAN RUMAH SEKEN, RENOVASI, PEMBANGUNAN, PEMBELIAN TANAH, TAKE OVER)

PLAFOND	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
50,000,000	4,419,083	2,330,392	1,636,936	1,292,276	1,087,121	977,510	882,637	812,642	759,212	717,355	713,805	687,313	665,605	647,632	632,621
60,000,000	5,302,900	2,796,470	1,964,323	1,550,731	1,304,545	1,173,012	1,059,164	975,170	911,054	860,826	856,566	824,775	798,726	777,158	759,145
70,000,000	6,186,716	3,262,549	2,291,710	1,809,187	1,521,970	1,368,513	1,235,691	1,137,699	1,062,896	1,004,297	999,328	962,238	931,847	906,685	885,670
80,000,000	7,070,533	3,728,627	2,619,097	2,067,642	1,739,394	1,564,015	1,412,219	1,300,227	1,214,739	1,147,768	1,142,089	1,099,700	1,064,968	1,036,211	1,012,194
90,000,000	7,954,349	4,194,705	2,946,485	2,326,097	1,956,818	1,759,517	1,588,746	1,462,756	1,366,581	1,291,239	1,284,850	1,237,163	1,198,089	1,165,737	1,138,718
100,000,000	8,838,166	4,660,784	3,273,872	2,584,552	2,174,242	1,955,019	1,765,273	1,625,284	1,518,423	1,434,709	1,427,611	1,374,625	1,331,210	1,295,264	1,265,242
110,000,000	9,721,982	5,126,862	3,601,259	2,843,007	2,391,667	2,150,521	1,941,801	1,787,813	1,670,266	1,578,180	1,570,372	1,512,088	1,464,331	1,424,790	1,391,766
120,000,000	10,605,799	5,592,941	3,923,646	3,101,463	2,609,091	2,346,023	2,118,328	1,950,341	1,822,108	1,721,651	1,713,133	1,649,550	1,597,452	1,554,316	1,518,291
130,000,000	11,489,616	6,059,019	4,256,033	3,359,918	2,826,515	2,541,525	2,294,855	2,112,869	1,973,950	1,865,122	1,855,894	1,787,013	1,730,573	1,683,843	1,644,815
140,000,000	12,373,432	6,525,097	4,583,420	3,618,373	3,043,939	2,737,027	2,471,383	2,275,398	2,125,793	2,008,593	1,998,655	1,924,475	1,863,694	1,813,369	1,771,339
150,000,000	13,257,249	6,991,176	4,910,808	3,876,828	3,261,363	2,932,529	2,647,910	2,437,926	2,277,635	2,152,064	2,141,416	2,061,938	1,996,815	1,942,895	1,897,863
160,000,000	14,141,065	7,457,254	5,238,195	4,135,284	3,478,788	3,128,031	2,824,437	2,600,455	2,429,477	2,295,535	2,284,177	2,199,400	2,129,936	2,072,422	2,024,387
170,000,000	15,024,882	7,923,332	5,565,582	4,393,739	3,696,212	3,323,533	3,000,965	2,762,983	2,581,320	2,439,006	2,426,938	2,336,863	2,263,057	2,201,948	2,150,912
180,000,000	15,908,699	8,389,411	5,892,969	4,652,194	3,913,636	3,519,035	3,177,492	2,925,511	2,733,162	2,582,477	2,569,699	2,474,325	2,396,178	2,331,474	2,277,436
190,000,000	16,792,515	8,855,489	6,220,356	4,910,649	4,131,060	3,714,537	3,354,019	3,088,040	2,885,004	2,725,948	2,712,461	2,611,788	2,529,299	2,461,001	2,403,960
200,000,000	17,676,332	9,321,568	6,547,743	5,169,105	4,348,485	3,910,039	3,530,547	3,250,568	3,036,847	2,869,419	2,855,222	2,749,250	2,662,421	2,590,527	2,530,484
210,000,000	18,560,148	9,787,646	6,875,131	5,427,560	4,565,909	4,105,540	3,707,074	3,413,097	3,188,689	3,012,890	2,997,983	2,886,713	2,795,542	2,720,054	2,657,009
220,000,000	19,443,965	10,253,724	7,202,518	5,686,015	4,783,333	4,301,042	3,883,601	3,575,625	3,340,531	3,156,361	3,140,744	3,024,176	2,928,663	2,849,580	2,783,533
230,000,000	20,327,781	10,719,803	7,529,905	5,944,470	5,000,757	4,496,544	4,060,129	3,738,154	3,492,374	3,299,832	3,283,505	3,161,638	3,061,784	2,979,106	2,910,057
240,000,000	21,211,598	11,185,881	7,857,292	6,202,925	5,218,182	4,692,046	4,236,656	3,900,682	3,644,216	3,443,303	3,426,266	3,299,101	3,194,905	3,108,633	3,036,581
250,000,000	22,095,415	11,651,960	8,184,679	6,461,381	5,435,606	4,887,548	4,413,183	4,063,210	3,796,058	3,586,774	3,569,027	3,436,563	3,328,026	3,238,159	3,163,105
260,000,000	22,979,231	12,118,038	8,512,066	6,719,836	5,653,030	5,083,050	4,589,711	4,225,739	3,947,900	3,730,245	3,711,783	3,574,026	3,461,147	3,367,685	3,289,630
270,000,000	23,863,048	12,584,116	8,839,454	6,978,291	5,870,454	5,278,552	4,766,238	4,388,267	4,099,743	3,873,716	3,854,549	3,711,488	3,594,268	3,497,212	3,416,154
280,000,000	24,746,864	13,050,195	9,166,841	7,236,746	6,087,878	5,474,054	4,942,765	4,550,796	4,251,585	4,017,187	3,997,310	3,848,951	3,727,389	3,626,738	3,542,678
290,000,000	25,630,681	13,516,273	9,494,228	7,495,202	6,305,303	5,669,556	5,119,293	4,713,324	4,403,427	4,160,658	4,140,071	3,986,413	3,860,510	3,756,264	3,669,202
300,000,000	26,514,498	13,982,351	9,821,615	7,753,657	6,522,727	5,865,058	5,295,820	4,875,852	4,555,270	4,304,128	4,282,832	4,123,876	3,993,631	3,885,791	3,795,727
310,000,000	27,398,314	14,448,430	10,149,002	8,012,112	6,740,151	6,060,560	5,472,347	5,038,381	4,707,112	4,447,599	4,425,593	4,261,338	4,126,752	4,015,317	3,922,251
320,000,000	28,282,131	14,914,508	10,476,389	8,270,567	6,957,575	6,256,062	5,648,874	5,200,909	4,858,954	4,591,070	4,568,355	4,398,801	4,259,873	4,144,843	4,048,775
330,000,000	29,165,947	15,380,587	10,803,777	8,529,022	7,175,000	6,451,564	5,825,402	5,363,438	5,010,797	4,734,541	4,711,110	4,536,263	4,392,994	4,274,370	4,175,299
340,000,000	30,049,764	15,846,665	11,131,164	8,787,478	7,392,424	6,647,065	6,001,929	5,525,966	5,162,639	4,878,012	4,853,877	4,673,726	4,526,115	4,403,896	4,301,823
350,000,000	30,933,580	16,312,743	11,458,551	9,045,933	7,609,848	6,842,567	6,178,456	5,688,494	5,314,481	5,021,483	4,996,638	4,811,188	4,659,236	4,533,423	4,428,348
360,000,000	31,817,397	16,778,822	11,785,938	9,304,388	7,827,272	7,038,069	6,354,984	5,851,023	5,466,324	5,164,954	5,139,399	4,948,651	4,792,357	4,662,949	4,554,872
370,000,000	32,701,214	17,244,900	12,113,325	9,562,843	8,044,697	7,233,571	6,531,511	6,013,551	5,618,166	5,308,425	5,282,160	5,086,113	4,925,478	4,792,475	4,681,396
380,000,000	33,585,030	17,710,979	12,440,713	9,821,299	8,262,121	7,429,073	6,708,038	6,176,080	5,770,008	5,451,896	5,424,921	5,223,576	5,058,599	4,922,002	4,807,920
390,000,000	34,468,847	18,177,057	12,768,100	10,079,754	8,479,545	7,624,575	6,884,566	6,338,608	5,921,851	5,595,367	5,567,682	5,361,038	5,191,720	5,051,528	4,934,444
400,000,000	35,352,663	18,643,135	13,095,487	10,338,209	8,696,969	7,820,077	7,061,093	6,501,137	6,073,693	5,738,838	5,710,443	5,498,501	5,324,841	5,181,054	5,060,969
410,000,000	36,236,480	19,109,214	13,422,874	10,596,664	8,914,393	8,015,579	7,237,620	6,663,665	6,225,535	5,882,309	5,853,204	5,635,963	5,457,962	5,310,581	5,187,493
420,000,000	37,120,297	19,575,292	13,750,261	10,855,119	9,131,818	8,211,081	7,414,148	6,826,193	6,377,378	6,025,780	5,995,965	5,773,426	5,591,083	5,440,107	5,314,017
430,000,000	38,004,113	20,041,370	14,077,648	11,113,575	9,349,242	8,406,583	7,590,675	6,988,722	6,529,220	6,169,251	6,138,726	5,910,889	5,724,204	5,569,633	5,440,541
440,000,000	38,887,930	20,507,449	14,405,036	11,372,030	9,566,666	8,602,085	7,767,202	7,151,250	6,681,062	6,312,722	6,281,487	6,048,351	5,857,325	5,699,160	5,567,066
450,000,000	39,771,746	20,973,527	14,732,423	11,630,485	9,784,090	8,797,587	7,943,730	7,313,779	6,832,905	6,456,193	6,424,249	6,185,814	5,990,446	5,828,686	5,693,590
460,000,000	40,655,563	21,439,606	15,059,810	11,888,940	10,001,515	8,993,089	8,120,257	7,476,307	6,984,747	6,599,664	6,567,010	6,323,276	6,123,567	5,958,212	5,820,114
470,000,000	41,539,380	21,905,684	15,387,197	12,147,396	10,218,939	9,188,590	8,296,784	7,638,835	7,136,589	6,743,135	6,709,771	6,460,739	6,256,688	6,087,739	5,946,638
480,000,000	42,423,196	22,371,762	15,714,584	12,405,851	10,436,363	9,384,092	8,473,312	7,801,364	7,288,432	6,886,606	6,852,532	6,598,201	6,389,809	6,217,265	6,073,162
490,000,000	43,307,013	22,837,841	16,041,971	12,664,306	10,653,787	9,579,594	8,649,839	7,963,892	7,440,274	7,030,076	6,995,293	6,735,664	6,522,930	6,346,792	6,199,687
500,000,000	44,190,829	23,303,919	16,369,359	12,922,761	10,871,212	9,775,096	8,826,366	8,126,421	7,592,116	7,173,547	7,138,054	6,873,126	6,656,051	6,476,318	6,326,211



Cirebon, 13 September 2012

Nomor : NO.S.B.1332-KC-CRB-Siliwangi/09-2012
Perihal : Surat Keterangan Penelitian
Lampiran : 0 (Nol) lampiran

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan taufik dan hidayah-Nya kepada kita semua, serta kemudahan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muchtadi Refriyanto
Jabatan : Pgs. Manager Operasional
Perusahaan : BRISyariah Cabang Cirebon

Berdasarkan surat pengantar dari Universiti Malaya dengan nomor surat UM.I/JSE/606/1 Perihal Ijin Penelitian, dengan ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : **Zidny 'Ilman Nafi'**
NIM : IGA100066
Fakultas/Jurusan : Akademi Pengajian Islam/Syariah & Ekonomi

Telah melaksanakan Penelitian di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Cirebon pada Februari 2012 s/d Maret 2012, dalam rangka penyusunan disertasi yang berjudul "*Akad Murabahah di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cirebon Indonesia: Analisis Terhadap Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).*"

Demikian Kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya Kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

**PT. BANK BRISYARIAH
KC CIREBON SILIWANGI**



**PT. BANK BRISYARIAH
KC Cirebon Siliwangi**

Muchtadi Refriyanto
Pgs. Manager Operasional

Tembusan :
1. Arsip

Tawakal, Integritas, Antusias, Profesional, Berorientasi Bisnis, Kepuasan Pelanggan, dan Penghargaan SDM
"Berpadu dalam Karya Produktif, Efisien dan Doa Menuju Bank Syariah Ritel Modern"